

# TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Calderone Maddalena, nell'Esecuzione Immobiliare 107/2023 del R.G.E.

promossa da

**FINEFTI S.R.L.**

Codice fiscale: 02273280129

Partita IVA: 02273280129

via Fucini, 4

21013 - Gallarate (VA)

contro

Codice fiscale: [REDACTED]

via Gian Pietro Ballatore, 13

91026 - Mazara del Vallo (TP)

Codice fiscale: [REDACTED]

via Gian Pietro Ballatore, 13

91026 - Mazara del Vallo (TP)



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Mazara del Vallo (TP) - via Gian Pietro Ballatore, 13, piano Terra e 1° .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - via XIX Luglio Vicolo Santa Venera, 11, piano 1° e 2° .....	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	7
Precisazioni .....	8
Patti.....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2 .....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità .....	13
Confini.....	13
Consistenza .....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali .....	16
Patti .....	17
Stato conservativo .....	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici .....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17



Stato di occupazione .....	18
Provenienze Ventennali .....	18
Formalità pregiudizievoli .....	20
Normativa urbanistica .....	20
Regolarità edilizia .....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Stima / Formazione lotti .....	21
<b>Lotto 1</b> .....	21
<b>Lotto 2</b> .....	23
Riepilogo bando d'asta.....	26
<b>Lotto 1</b> .....	26
<b>Lotto 2</b> .....	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 107/2023 del R.G.E. ....	27
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 209.000,00</b> .....	27
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 19.000,00</b> .....	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	29
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Mazara del Vallo (TP) - via Gian Pietro Ballatore, 13, piano Terra e 1° .....	29
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - via XIX Luglio Vicolo Santa Venera, 11, piano 1° e 2° .....	29



## INCARICO

---

In data 11/12/2023, il sottoscritto Arch. Calderone Maddalena, con studio in Via Pitagora Selinunte - 91022 - Castelvetro (TP), email calderonemaddalena@alice.it, PEC maddalenacalderone@pec.it, Tel. 3477293909, Fax 0924 908510, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mazara del Vallo (TP) - via Gian Pietro Ballatore, 13, piano Terra e 1° (Coord. Geografiche: 37° 65' 81,30" N - 12° 57' 50,30" E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - via XIX Luglio Vicolo Santa Venera, 11, piano 1° e 2° (Coord. Geografiche: 37° 80' 23,56" N - 12° 43' 53,79" E)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA GIAN PIETRO BALLATORE, 13, PIANO TERRA E 1°**

---

Fabbricato per civile abitazione, sito in zona periferica a pochi metri dal Lungomare Fata Morgana (Tonnarella), a circa 3 km dal centro di Mazara del Vallo, costituito da piano terra e piano 1°, con giardino circostante.

L'immobile, nella conformazione originaria risultante dalla planimetria catastale in atti, è stato edificato negli anni 2009/2012 in base al progetto allegato al Permesso a costruire del 28/05/2009.

Il piano terra, con una superficie utile di mq 109, è composto da soggiorno, cucina, studio, servizio igienico, lavanderia, disimpegno, oltre una veranda di mq 24, coperta con tettoia in legno e tegole. Il piano 1°, a cui si accede dalla scala interna a vista posta nel soggiorno, ha una superficie utile di mq 75 ed è composto da due camere da letto di cui una con cabina armadio, una cameretta/stireria, servizio igienico, rip. e disimpegno; oltre un balcone e una veranda di mq 37, che in buona parte (mq 31) è coperta con tettoia in legno e tegole ed è chiusa con ampie vetrate. Il terrazzo di copertura è praticabile e vi si trovano dei pannelli fotovoltaici.

Il fabbricato insiste su terreno di esclusiva pertinenza di mq 282 (al netto della costruzione) adibito a giardino e delimitato da recinzione in muratura con due cancelli carrai ed uno pedonale. Nell'angolo N-E di detto giardino si trova un garage che risulta sia stato realizzato senza alcun titolo abilitativo, così come le due suddette tettoie.

Buono lo stato di conservazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA XIX LUGLIO VICOLO SANTA VENERA, 11, PIANO 1° E 2°**

---

Appartamento per civile abitazione ubicato nel centro storico di Marsala, posto al piano 1° e 2° di un edificio a tre piani fuori terra (costruzione antecedente il 1942).

Allo stesso si accede tramite una scala ed un ballatoio esterni posti in un cortile comune con ingresso dal vicolo Santa Venera prospiciente via XIX Luglio.

Il piano 1°, con una superficie utile di mq 33, è costituito da un ingresso ed una camera, oltre un vano con una scala; il piano 2°, a cui si accede esclusivamente da detta scala, ha una superficie utile di mq 21 ed è costituito da una cucina, un servizio igienico e un terrazzo di mq 7; due piccoli vani, ciascuno di mq 6 circa, sono stati ricavati abusivamente in un soppalco nel vano scala.

L'immobile si presenta in pessime condizioni manutentive e in uno stato di totale degrado ed abbandono.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

---

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mazara del Vallo (TP) - via Gian Pietro Ballatore, 13, piano Terra e 1°

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---




Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

---

### TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

-   
Codice fiscale:   
via Gian Pietro Ballatore, 13  
91026 - Mazara del Vallo (TP)  


L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

-  (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile confina a nord-ovest con via Gian Pietro Ballatore, a nord-est con p.lla 2168, a sud-est con p.lle 882 ed 896 e a sud-ovest con p.lla 385.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	109,09 mq	135,09 mq	1	135,09 mq	2,80 m	terra
Veranda	23,70 mq	24,30 mq	0,30	7,29 mq	0,00 m	terra
Abitazione	75,80 mq	97,42 mq	1	97,42 mq	2,80 m	1°
Veranda + terrazzo (sup. totale mq 37,72 di cui mq 25,00 al 30%)	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	1°
Veranda + terrazzo (sup. totale mq 37,72 di cui la superficie eccedente i mq 25 al 10%)	6,15 mq	12,72 mq	0,10	1,27 mq	0,00 m	1°
Balcone	4,10 mq	4,10 mq	0,30	1,23 mq	0,00 m	1°
Giardino ad uso esclusivo (sup. totale mq 282, di cui la superficie pari all'abitazione mq 135+97=232 al 10%)	232,00 mq	232,00 mq	0,10	23,20 mq	0,00 m	terra
Giardino ad uso esclusivo (sup. totale mq 282, di cui la superficie eccedente i mq 232 al 2%)	50,00 mq	50,00 mq	0,02	1,00 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>274,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>274,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il suddetto calcolo della consistenza dell'immobile si fa riferimento all'Allegato grafico Lotto 1 "Pianta P.T. - Pianta P.1° - Planimetria" ed all'Allegato Lotto 1 "Calcolo superfici".

Nell'Allegato grafico sono state anche individuate le difformità rispetto alla planimetria catastale in atti ed al progetto allegato al Permesso a costruire del 28/05/2009.

Tra le suddette difformità c'è il garage (angolo N-E del giardino) che è stato realizzato senza alcun titolo abilitativo e che, ad oggi, risulta non sanabile; infatti, presupponendo di dover ripristinare lo stato originario, lo



stesso non viene considerato nel calcolo della consistenza. Così come la veranda di P.1° viene considerata come se fosse aperta.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/03/2010 al 19/03/2012	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 172, Part. 2108 Categoria F3, Cons. 0 mq
Dal 19/03/2012 al 19/03/2013	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 172, Part. 2108 Categoria A2 Cl.7, Cons. 9 vani Rendita € 836,66
Dal 19/03/2013 al 09/11/2015	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 172, Part. 2108 Categoria A2 Cl.7, Cons. 9 vani Rendita € 836,66
Dal 09/11/2015 al 23/01/2024	[REDACTED]	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 172, Part. 2108 Categoria A2 Cl.7, Cons. 9 vani Superficie catastale 260 mq Rendita € 836,66 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	172	2108			A2	7	9 vani	260 mq	836,66 €	T-1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato in data 01/02/2024, si è riscontrato che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti; così come evidenziato nell'Allegato grafico Lotto 1 "Pianta P.T. - Pianta P.1° - Planimetria", le difformità sono le seguenti:



a piano terra nella veranda, dove era previsto solo un pergolato, è stata realizzata una tettoia in legno e tegole; a piano 1° la veranda, per una sostanziale parte, è stata chiusa con tettoia in legno e tegole, con una parete in muratura e con ampie vetrate;

nel giardino lato N-E è stato realizzato un garage in muratura.

Le suddette opere sono state realizzate senza alcun titolo abilitativo; di queste, come meglio dettagliato nel paragrafo "Regolarità edilizia", il garage e la chiusura della veranda di piano 1°, ad oggi, risultano non sanabili, quindi si dovrebbe ripristinare lo stato originario; le tettoie potrebbero essere sanate e, pertanto, in tal caso si dovrebbe presentare un aggiornamento catastale.

## PRECISAZIONI

---

Come risulta dal Certificato di residenza del 21/12/2023, in atti, i debitori eseguiti [REDACTED] sono residenti in Mazara del Vallo (TP) via Gian Pietro Ballatore, 13.

## PATTI

---

Relativamente all'immobile pignorato non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile in oggetto presenta un buono stato conservativo. Tuttavia si ritiene opportuno segnalare che l'intonaco esterno, in corrispondenza del piano 1°, è privo di finitura.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile non è inserito in contesto condominiale e non ha parti in comune con altri immobili.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile è costituito da un piano terra e da un piano primo, destinati ad abitazione, collegati da una scala interna. La costruzione, libera su tre lati, è posta leggermente sopraelevata di circa 20/30 cm rispetto il livello esterno ed ha un'altezza interna utile di m 2,80 sia a piano terra che a piano primo.

L'immobile, edificato negli anni 2009/2012 e che si presenta in buone condizioni statiche, è realizzato con struttura portante in c.a. e solai in latero-cemento, muratura di tompagno in mattoni forati e tramezzature interne in tufo.

Le pareti esterne sono in parte con intonaco tipo Li Vigni ed in parte con intonaco senza finitura, che in alcune zone presenta segni di degrado; le pareti interne ed i soffitti, in buone condizioni, sono con intonaco tipo civile e tinteggiatura, una parete del soggiorno di piano terra è rivestita in pietra.





La pavimentazione, in buono stato, è in mattoni di ceramica; la cucina e i due wc hanno pavimento e rivestimento delle pareti (h=1,40/2,20) in piastrelle di ceramica e sono dotati di tutti i pezzi sanitari. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato a taglio termico e con persiane; quelli interni sono in legno; tutti in ottime condizioni.

Le verande di P.T. e P.1° sono coperte con tettoie in legno e tegole e sono pavimentate con mattoni in ceramica; quella di P.1° presenta ampie vetrate. A P.1° si trova un balcone con ringhiera in ferro. La scala interna, a vista nel soggiorno di P.T., è rivestita in marmo e ha un parapetto in muratura con soprastante ringhiera in ferro.

Sul terrazzo di copertura, impermeabilizzato e pavimentato, praticabile ma non accessibile da scala fissa, si trovano dei pannelli fotovoltaici.

Gli impianti elettrico, idrico e di scarico sono del tipo sottotraccia; l'adduzione idrica è garantita dall'acquedotto comunale; lo scarico dei reflui è convogliato in una fossa tipo imhoff; l'impianto termico, anch'esso del tipo sottotraccia, è con piastre radianti e con caldaia alimentata a metano, la quale garantisce anche la produzione di acqua calda per uso sanitario. Sono presenti anche due condizionatori (soggiorno, cucina).

L'immobile insiste su terreno di esclusiva pertinenza, in parte pavimentato in battuto cementizio (con evidenti tracce di degrado) ed in parte adibito a giardino, che non presenta un buono stato di manutenzione. La recinzione è in muratura ed ha tre cancelli in ferro, due scorrevoli carrai ed uno pedonale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

In sede di sopralluogo effettuato in data 01/02/2024, si è riscontrato che l'immobile pignorato è abitato dai debitori eseguiti [REDACTED]

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/05/1982 al 20/03/2006	[REDACTED] a Mazara del Vallo il [REDACTED] a Mazara del Vallo il [REDACTED] iena proprietà del terreno censito al NCT di Mazara del Vallo Foglio 172 particella 270/d Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Rosario Tamburello	21/05/1982	16960	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Trapani	03/06/1982	11628	10220
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 21/04/1989 al 20/03/2006	[REDACTED] nato a Mazara del [REDACTED] [REDACTED] proprietà del terreno censito al NCT di Mazara del Vallo	<b>Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Giovanni Barraco	21/04/1989	31886	



	Foglio 172 particella 270/d Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Trapani	18/05/1989	7069	6031
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/03/2006 al 02/07/2008	[REDACTED] Mazara del Vallo il [REDACTED] na proprietà del terreno censito al NCT di Mazara del Vallo Foglio 172 particella 1478 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Anna Giubilato	20/03/2006	51694/12100	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	29/03/2006	10134	6210
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/03/2006 al 02/07/2008	[REDACTED] ata a Mazara del Vallo il [REDACTED] na proprietà del terreno censito al NCT di Mazara del Vallo Foglio 172 particella 270 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Anna Giubilato	20/03/2006	51694/12100	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	29/03/2006	10133	6209
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 02/07/2008	[REDACTED] nato a Mazara del Vallo il [REDACTED] na piena proprietà del terreno censito al NCT di Mazara del Vallo Foglio 172 particella 270 e Foglio 172 particella 1478, entrambe soppresse dal 16/03/2010 ed unite nella particella 2108 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Vincenzo Giacalone	02/07/2008	25091/3855	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	11/07/2008	19064	13530
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 07/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Trapani il 20/06/2011  
Reg. gen. 12953 - Reg. part. 1806  
Quota: 1/1  
Importo: € 160.000,00  
A favore di Banca Popolare di Lodi S.P.A.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 80.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Trapani il 19/10/2020  
Reg. gen. 17909 - Reg. part. 1257  
Quota: 1/1  
Importo: € 10.000,00  
A favore di FINEFTI S.R.L.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 6.700,50

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Trapani il 20/10/2023  
Reg. gen. 21451 - Reg. part. 17528  
Quota: 1/1  
A favore di FINEFTI S.R.L.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

### *Annotazioni a iscrizioni*



- **Erogazione a saldo**

Iscritto a Trapani il 22/03/2012

Reg. gen. 6227 - Reg. part. 674

A favore di Banca Popolare di Lodi S.P.A.

Contro

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile, come risulta dal Permesso a costruire del 28/05/2009, si trova in Zona B/5 del P.R.G. di Mazara del Vallo.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato, nella sua conformazione originaria di cui alla planimetria catastale in atti, con una superficie utile di mq 184 (mq 109 P.T. + mq 75 P.1°), è stato realizzato negli anni 2009/2012, in base al progetto di cui al Permesso a costruire n.1996 del 28/05/2009 rilasciato dal Comune di Mazara del Vallo (allegato alla presente). Successivamente, sono state realizzate le seguenti opere, individuate nell'Allegato grafico Lotto 1 "Pianta P.T. - Pianta P.1° - Planimetria",:

a piano terra nella veranda di mq 24, su cui era previsto solo un pergolato, è stata realizzata, sull'intera superficie, una tettoia in legno e tegole;

a piano 1° la veranda di mq 37, per una sostanziale parte (mq 31), è stata chiusa con tettoia in legno e tegole, con una parete in muratura e con ampie vetrate;

nel giardino lato N-E è stato realizzato un garage in muratura.

Le suddette opere, come risulta dalla presa visione degli atti effettuata in data 15/04/2024 presso l'Archivio del Comune di Mazara del Vallo, sono state realizzate senza alcun titolo abilitativo.

Di queste, il garage e la chiusura della veranda di piano 1°, ad oggi, risultano non sanabili; infatti il volume edificabile consentito, come si evince dal succitato Permesso a costruire, risulta interamente utilizzato dalla costruzione autorizzata. Le tettoie delle verande di P.T. e di P.1°, essendo ciascuna inferiori a mq 50, potrebbero essere sanate con l'art.20 L.R. 4/2003.

Inoltre, in sede della suddetta presa visione documentale, si è riscontrato che non è stata effettuata alcuna richiesta per il rilascio del Certificato di Abitabilità.

Pertanto, per la regolarizzazione urbanistica, si dovrebbe, incaricando un tecnico-abilitato: in primo luogo, inoltrare la richiesta per il rilascio del Certificato di Abitabilità e produrre la necessaria documentazione di cui al Permesso a costruire del 28/05/2009 n.1996 (Pratica n.7902/2009); contestualmente, previo inoltro al Comune di una opportuna SCIA, si dovrebbe realizzare il ripristino dello stato originario con la demolizione e rimozione delle opere abusive e non sanabili; per quanto riguarda le due tettoie, si dovrebbe inoltrare una SCIA in sanatoria; infine, si dovrebbe presentare un aggiornamento catastale (DOCFA).

Si è stimato che, per i lavori di demolizione e di ripristino dello stato originario, per la definizione delle suddette pratiche edilizie e catastale e quindi per le sanzioni pecuniarie e i diritti di istruttoria da versare al Comune, per il tributo catastale e per le competenze del tecnico da incaricare per la predisposizione, sottoscrizione e presentazione delle stesse, l'importo complessivo (comprensivo di oneri fiscali) ammonta a € 18.000,00.



Per quanto riguarda gli impianti elettrico, termico ed idrico, il sig. Diadema Salvatore, non ha prodotto alcuna dichiarazione di conformità, e neanche l'Attestazione di prestazione energetica (APE).  
Le stesse non sono state riscontrate neanche nella documentazione presso l'Archivio del Comune di Mazara del Vallo.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - via XIX Luglio Vicolo Santa Venera, 11, piano 1° e 2°

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567




---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

#### TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

-   
Codice fiscale:   
via Gian Pietro Ballatore, 13  
91026 - Mazara del Vallo (TP)  


L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

-  (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

#### CONFINI

---



L'immobile confina a sud-est con il vicolo Santa Venere, a nord-est con il cortile comune e sud-ovest con la part.lla 954.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,04 mq	43,57 mq	1	43,57 mq	3,70 m	1°
Abitazione	21,73 mq	29,46 mq	1	29,46 mq	3,30 m	2°
Terrazzo	5,81 mq	7,40 mq	0,3	2,22 mq	0,00 m	2°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>75,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>75,25 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il suddetto calcolo della consistenza dell'immobile si fa riferimento all'Allegato grafico Lotto 2 "Pianta P.1° - Pianta P.2°" ed all'Allegato Lotto 2 "Calcolo superfici".

Nell'Allegato grafico sono state anche individuate le difformità rispetto alla planimetria catastale in atti del 27/11/1972, che consistono in due piccoli vani ricavati abusivamente nel sottopiano del vano scala; pertanto, presupponendo di dover ripristinare lo stato originario, gli stessi non sono stati considerati nel calcolo della consistenza.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/12/1972	(usufruttuario)	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. Urbana A, Fg. 204, Part. 953, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 vani Piano 1°
Dal 11/12/1972 al 31/10/1973		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. Urbana A, Fg. 204, Part. 953, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 vani Piano 1°
Dal 31/10/1973 al 01/01/1992		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. Urbana A, Fg. 204, Part. 953, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 vani Rendita € 185,92 Piano 1°
Dal 01/01/1992 al 05/05/2010		Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. Urbana A, Fg. 204, Part. 953, Sub. 2, Zc. 1



		Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 vani Rendita € 185,92 Piano 1°
Dal 30/08/1999 al 23/10/2002	(usufruttuario): intestatari e eredi, la variazione per rettifica è del 16/10/2002	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 204, Part. 953, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 68,43 Piano 2°
Dal 23/10/2002 al 05/05/2010		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 204, Part. 953, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 68,43 Piano 2°
Dal 05/05/2010 al 20/06/2012	(usufruttuaria)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 204, Part. 953, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 vani Rendita € 185,92 Piano 1°
Dal 05/05/2010 al 23/11/2014	(usufruttuaria)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 204, Part. 953, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Rendita € 68,43 Piano 2
Dal 20/06/2012 al 23/11/2014	(usufruttuaria)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 204, Part. 953, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 vani Rendita € 185,92 Piano 1°
Dal 23/11/2014 al 09/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 204, Part. 953, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 31 mq Rendita € 68,43 Piano 2°
Dal 23/11/2014 al 23/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 204, Part. 953, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 vani Rendita € 185,92
Dal 09/11/2015 al 23/11/2015		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 204, Part. 953, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 31 mq Rendita € 68,43 Piano 2°
Dal 23/11/2015 al 23/01/2024		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 204, Part. 953, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 31 mq Rendita € 68,43 Piano 2°



Dal 23/11/2015 al 23/01/2024		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 204, Part. 953, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 44 mq Rendita € 185,92 Piano 1°
Dal 15/04/2024 al 16/04/2024		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 204, Part. 953, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.5, Cons. 4 vani Superficie catastale 44 mq Rendita € 185,92 Piano 1°

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	204	953	3	1	A3	2	2,5 vani	31 mq	68,43 €	2°	
	204	953	4	1	A4	5	4 vani	44 mq	185,92 €	1°	

### Corrispondenza catastale

In seguito alla richiesta di acquisizione delle planimetrie catastali relative all'immobile in oggetto, è stata rilasciata solamente la planimetria catastale del 27/11/1972 relativa al piano 2° censito al Catasto Fabbricati Fg.204 Part.953 Sub.3; per quanto riguarda il piano 1° censito al Catasto Fabbricati Fg.204 Part.953 Sub.4 non è stata rilasciata alcuna planimetria, in quanto la stessa risultava "non rilasciabile".

In data 07/03/2024, dando riscontro alla nota del 22/02/2024 di richiesta visione della Planimetria di primo impianto (Busta Mod.58) relativa al Fg.204 Part.953 Sub.4, l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Trapani, rilasciava copia del Modello 1 e Modello 5 contenuti in Busta Mod.58 n.9185.

Pertanto, è stato necessario presentare un aggiornamento catastale (DOCFA) per "presentazione planimetria mancante", in atti dal 15/04/2024 (rif. Allegati Lotto 2 "Planimetria catastale del 18/04/2024" e "Visura attuale Fabbricati del 16/04/2024").

L'importo delle competenze tecniche per detto aggiornamento catastale, a carico della procedura, è pari a € 850,00, comprensivo di oneri fiscali.

Inoltre, dal sopralluogo effettuato in data 05/03/2024, si è riscontrato che non sussiste corrispondenza tra la Planimetria catastale del 27/11/1972 relativa al piano 2° censito al Catasto Fabbricati Fg.204 Part.953 Sub.3 e lo stato dei luoghi; così come evidenziato nell'Allegato grafico Lotto 2 "Pianta P.1° - Pianta P.2°", le difformità consistono in due piccoli vani ricavati abusivamente nel soppalco del vano scala; pertanto, presupponendo di dover ripristinare lo stato originario, non si prevede la variazione catastale.





In seguito alla richiesta di acquisizione della Mappa catastale Fg.204 Part.953, la stessa non veniva rilasciata; infatti, dalla Visura Catasto Terreni del 01/03/2024 (allegata alla presente) relativa al Fg.204 Part.953, si è riscontrato che detta particella è stata oggetto di "Variazione d'Ufficio in soppressione" del 07/05/2010 Pratica n.TP0108250, con la quale venivano soppresses le particelle 952 e 953 e costituita la particella 1895, come si evince dalla Mappa catastale Fg.204 Part.1895 del 04/03/2024 (allegata alla presente). Pertanto, si dovrebbero fare due variazioni catastali per allineamento e modifica di identificativo.

## PATTI

---

Relativamente all'immobile pignorato non risultano contratti di locazione in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

Pessime le condizioni conservative dell'immobile in oggetto che si presenta in uno stato di totale degrado e abbandono.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni sono il cortile, a cui si accede tramite un portoncino da vicolo Santa Venera n.11, oltre la scala ed il ballatoio esterni ubicati in esso, che portano alla porta d'ingresso (a piano 1°) dell'immobile in oggetto. La proprietà di dette parti comuni si evincono dall'Atto di Compravendita del 31/10/1973 a favore di

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'appartamento, che si trova al 1° e 2° piano di un edificio a tre piani fuori terra, edificato in epoca antecedente al 1942, e che si presenta in pessime condizioni conservative, è realizzato in muratura portante in conci di tufo e solai in legno, con copertura a terrazzo.

L'accesso avviene, tramite una scala ed un ballatoio esterni, posti in un cortile in comune con altri immobili prospicienti in esso; il ballatoio, realizzato in calcestruzzo armato, è notevolmente dissestato; i due piani dell'immobile sono collegati, esclusivamente, da una scala interna, a due rampe, realizzata con lastre in marmo murate a sbalzo nella muratura perimetrale e con ringhiera in ferro.

Esposto a nord-est e a sud-est e confinante con costruzioni di altra proprietà, ha un'altezza interna utile di m 3,70 a P.1° e di m 3,30 a P.2°.

Le superfici esterne sono finite con intonaco tipo Li Vigni, molto degradato; le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; la pavimentazione è in parte in mattoni di ceramica e in parte in marmette di cemento; gli infissi esterni, abbastanza deteriorati, sono alcuni in legno e alcuni in alluminio anodizzato; quelli interni sono in legno. A P.2° si trova un servizio igienico con vasca, vano doccia e tutti i pezzi sanitari, con le pareti



rivestite con piastrelle in ceramica (h=2,00); a P.1° nell'angolo di un vano si trova un vaso igienico con annessa cassetta e la parete, su cui esso è collegato, è piastrellata e presenta tracce di allacci idrici (presumibilmente degli altri pezzi sanitari non più presenti), ciò fa ipotizzare che dovesse esserci, a chiusura del servizio igienico, un tramezzo che, ad oggi, non è più presente. Il terrazzo di P.2°, che si affaccia su vicolo Santa Venera, è pavimentato con mattoni in ceramica, ha parapetti in muratura e una tettoia con elementi metallici e lastre onduline in plastica; il tutto molto dissestato e degradato.

Gli impianti idrico e di scarico sono del tipo sottotraccia; l'impianto elettrico è del tipo fuoritraccia in cavidotti a vista; assente l'impianto termico; la produzione di acqua calda per uso sanitario era garantita da due scaldacqua elettrici ubicati nei servizi igienici.

In generale il tutto presenta un pessimo stato di manutenzione.

Si fa rilevare che nel cortile comune a piano terra è presente un serbatoio a base di amianto (Eternit), che comunque non risulta collegato all'immobile in oggetto; ma, ciò nonostante, si dovrebbe prevedere, previo accordo con i comproprietari del cortile, che venga rimosso e smaltito da ditta specializzata iscritta all'Albo nazionale dei gestori ambientali.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta disabitato dal 2015, come riferito dalla sig.ra [REDACTED]

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/10/1973 al 05/05/2010	[REDACTED] ita a Marsala il [REDACTED] [REDACTED] ena proprietà di un immobile censito al NCEU di Marsala Foglio 204/A particella 953/2 (attuale sub 4) P.1° e Scheda Mod.1 n.712 del 1972 (attuale sub 3) P.2°. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Greco	31/10/1973	72087	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			09/11/1973		17738
Dal 05/05/2010 al 23/11/2014	[REDACTED] Marsala il [REDACTED] [REDACTED] uida proprietà di un immobile censito al NCEU di Marsala Foglio 204 particella 953 sub 2 (attuale sub 4) P.1° e sub 3 P.2°. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Salvatore Lombardo	05/05/2010	37798/13035	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Trapani	01/06/2010	12975	9216
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/11/2014 al 15/11/2016	Marsala il na proprietà di un immobile censito al NCEU di Marsala Foglio 204 particella 953 sub 2 (attuale sub 4) P.1° e sub 3 P.2°. Codice Fiscale/P.IVA:	Ricongiungimento usufrutto a nuda proprietà			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/11/2014		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/11/2016	nata a Mazara del , piena proprietà di un immobile censito al NCEU di Marsala Foglio 204 particella 953 sub 4 P.1° e sub 3 P.2°. Codice Fiscale/P.IVA:	Certificato di Denunciata Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/11/2016	973/9990/16	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	07/03/2017	4314	3303
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

I dati di trascrizione, sopra riportati, relativi all'atto di Compravendita a favore di I. si evincono dalla copia di detto atto del 31/10/1973 Rep.72087, estratta dall'Archivio Notarile di Trapani.

I dati del Ricongiungimento Usufrutto a nuda proprietà del 23/11/2014 risultano dalla Visura Catastale Storica: Pubblico ufficiale NUCCIO Sede MAZARA DEL VALLO (TP), - Voltura n.11173.1/2016 - Pratica n.TP0102099 in atti dal 27/10/2016.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 07/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Trapani il 19/10/2020  
Reg. gen. 17909 - Reg. part. 1257  
Quota: 1/1  
Importo: € 10.000,00  
A favore di FINEFTI S.R.L.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 6.700,50

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Trapani il 20/10/2023  
Reg. gen. 21451 - Reg. part. 17528  
Quota: 1/1  
A favore di FINEFTI S.R.L.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile si trova in Zona Centro Storico di Marsala.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è antecedente al 1942, come riscontrato dalla documentazione (Busta Mod.58), rilasciata in data 07/03/2024 dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Trapani.

In sede di sopralluogo, in data 05/03/2024, si sono riscontrate delle difformità a P.2° rispetto alla relativa Planimetria catastale del 27/11/1972; le difformità consistono in due piccoli vani ricavati nel soppalco del vano scala (rif. Allegato grafico Lotto 2 "Pianta P.1° - Pianta P.2°"); ciò risulta realizzato abusivamente, considerando che sia stato realizzato successivamente al 1972 e senza alcun titolo abilitativo; infatti, dando riscontro alla richiesta di visura documentale relativa all'immobile in oggetto, il Comune di Marsala in data 06/03/2024, ha comunicato che nei loro archivi non risulta alcun provvedimento edilizio. Pertanto, per la regolarizzazione



urbanistica (trattandosi di opere che risultando non sanabili) si dovrebbe realizzare il ripristino dello stato originario, previo inoltre al Comune di una opportuna SCIA da parte di un tecnico.

Il costo complessivo per quanto suddetto, compreso le competenze del tecnico per la predisposizione, sottoscrizione e presentazione della pratica edilizia (comprensivo di oneri fiscali), ammonta a € 8.700,00.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Per la valutazione degli immobili pignorati, si rende necessaria la suddivisione degli stessi in N.2 lotti, in quanto detti immobili sono ubicati in comuni diversi, uno a Mazara del Vallo ed uno a Marsala.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

#### **LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mazara del Vallo (TP) - via Gian Pietro Ballatore, 13, piano Terra e 1°  
Fabbricato per civile abitazione, sito in zona periferica a pochi metri dal Lungomare Fata Morgana (Tonnarella), a circa 3 km dal centro di Mazara del Vallo, costituito da piano terra e piano 1°, con giardino circostante. L'immobile, nella conformazione originaria risultante dalla planimetria catastale in atti, è stato edificato negli anni 2009/2012 in base al progetto allegato al Permesso a costruire del 28/05/2009. Il piano terra, con una superficie utile di mq 109, è composto da soggiorno, cucina, studio, servizio igienico, lavanderia, disimpegno, oltre una veranda di mq 24, coperta con tettoia in legno e tegole. Il piano 1°, a cui si accede dalla scala interna a vista posta nel soggiorno, ha una superficie utile di mq 75 ed è composto da due camere da letto di cui una con cabina armadio, una cameretta/stireria,



servizio igienico, rip. e disimpegno; oltre un balcone e una veranda di mq 37, che in buona parte (mq 31) è coperta con tettoia in legno e tegole ed è chiusa con ampie vetrate. Il terrazzo di copertura è praticabile e vi si trovano dei pannelli fotovoltaici. Il fabbricato insiste su terreno di esclusiva pertinenza di mq 282 (al netto della costruzione) adibito a giardino e delimitato da recinzione in muratura con due cancelli carrai ed uno pedonale. Nell'angolo N-E di detto giardino si trova un garage che risulta sia stato realizzato senza alcun titolo abilitativo, così come le due suddette tettoie. Buono lo stato di conservazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 172, Part. 2108, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 227.420,00

Il più probabile valore unitario da attribuire al Bene N°1 del Lotto 1 oggetto di stima è stato determinato effettuando la media aritmetica dei due valori ottenuti separatamente da due analisi, la prima analitica o a reddito e la seconda sintetica o a valore di mercato.

I valori applicati, sia per il calcolo del canone di locazione che per il calcolo del valore di mercato, sono stati desunti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate" per il comune di Mazara del Vallo, Codice Zona D1, Microzona 2, Destinazione residenziale e relativi alla tipologia abitazioni civili.

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di valutazione, sono stati applicati i relativi coefficienti di merito, risultando una percentuale di aumento, pari al 5%, del valore medio di locazione e del valore medio di mercato; inoltre, nella stima a valore di mercato, è stato applicato un coefficiente correttivo pari a 0,90, considerando eventuali lavori di ristrutturazione, quali la finitura dell'intonaco esterno di piano 1° e il ripristino della pavimentazione in battuto cementizio del giardino.

La stima è stata redatta considerando l'immobile nella consistenza originaria; per una superficie convenzionale di mq 274 (rif. paragrafo "Consistenza immobile" Lotto 1), al netto delle superfici abusive che, ad oggi, risultano non sanabili (rif. paragrafo "Regolarità edilizia" Lotto 1). (vedi Allegati Lotto 1 "Calcoli di stima" e "Geopoi Quotazione immobiliare").

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Mazara del Vallo (TP) - via Gian Pietro Ballatore, 13, piano Terra e 1°	274,00 mq	830,00 €/mq	€ 227.420,00	100,00%	€ 227.420,00
				Valore di stima:	€ 227.420,00

Valore di stima: € 227.420,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (rif. Paragrafo "Regolarità edilizia" Lotto 1)	18000,00	€



Valore finale di stima: € 209.000,00

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - via XIX Luglio Vicolo Santa Venera, 11, piano 1° e 2°  
Appartamento per civile abitazione ubicato nel centro storico di Marsala, posto al piano 1° e 2° di un edificio a tre piani fuori terra (costruzione antecedente il 1942). Allo stesso si accede tramite una scala ed un ballatoio esterni posti in un cortile comune con ingresso dal vicolo Santa Venera prospiciente via XIX Luglio. Il piano 1°, con una superficie utile di mq 33, è costituito da un ingresso ed una camera, oltre un vano con una scala; il piano 2°, a cui si accede esclusivamente da detta scala, ha una superficie utile di mq 21 ed è costituito da una cucina, un servizio igienico e un terrazzo di mq 7; due piccoli vani, ciascuno di mq 6 circa, sono stati ricavati abusivamente in un soppalco nel vano scala. L'immobile si presenta in pessime condizioni manutentive e in uno stato di totale degrado ed abbandono. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 953, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 204, Part. 953, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 27.767,25

Il più probabile valore unitario da attribuire al Bene N°2 del Lotto 2 oggetto di stima è stato determinato effettuando la media aritmetica dei due valori ottenuti separatamente da due analisi, la prima analitica o a reddito e la seconda sintetica o a valore di mercato.

I valori applicati, sia per il calcolo del canone di locazione che per il calcolo del valore di mercato, sono stati desunti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate" per il comune di Marsala, Codice Zona B3, Microzona 1, Destinazione residenziale e relativi alla tipologia abitazioni tipo economico.

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di valutazione, sono stati applicati i relativi coefficienti di merito, risultando una percentuale di riduzione, pari a -40%, del valore medio di locazione e del valore medio di mercato; inoltre, nella stima a valore di mercato, è stato applicato un coefficiente correttivo pari a 0,75, considerando i necessari lavori di adeguamento e ristrutturazione, quali, in particolare, l'adeguamento a norma dell'impianto elettrico, la rimozione della precaria tettoia del terrazzo di P.2° e il risanamento strutturale dell'intradosso (notevolmente dissestato) del ballatoio esterno di accesso all'immobile.

La stima è stata redatta considerando l'immobile nella consistenza originaria, per una superficie convenzionale di mq 75,25 (rif. paragrafo "Consistenza immobile" Lotto 2), al netto delle superfici abusive, considerando il ripristino dello stato originario (rif. paragrafo "Regolarità edilizia" Lotto 2). (vedi Allegati Lotto 2 "Calcoli di stima" e "Geopoi Quotazione immobiliare").

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Marsala (TP) - via XIX Luglio Vicolo Santa Venera, 11, piano 1° e 2°	75,25 mq	369,00 €/mq	€ 27.767,25	100,00%	€ 27.767,25
				Valore di stima:	€ 27.767,25



Valore di stima: € 27.767,25

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (rif. Paragrafo "Regolarità edilizia" Lotto 2)	8700,00	€

**Valore finale di stima: € 19.000,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Castelvetrano, li 07/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Calderone Maddalena

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - A 01 Lotto 1 - Documentazione fotografica 01-02-24
- ✓ Altri allegati - A 02 Lotto 1 - Pianta P.T. Pianta P.1° Planimetria
- ✓ Altri allegati - A 03 Lotto 1 - Calcolo superfici
- ✓ Altri allegati - A 04 Lotto 1 - Calcoli di stima
- ✓ Altri allegati - A 05 Lotto 1 - Geopoi Quotazioni immobiliari (Aggiornamento al 29/03/2024)
- ✓ Altri allegati - A 06 Lotto 1 - Visura storica Fabbricati Fg 172 Plla 2108 (Aggiornamento al 23/01/2024)
- ✓ Altri allegati - A 07 Lotto 1 - Mappa catastale Fg 172 Plla 2108 (Aggiornamento al 23/01/2024)
- ✓ Altri allegati - A 08 Lotto 1 - Planimetria catastale Fg 172 Plla 2108 (in atti dal 19/03/2012)
- ✓ Altri allegati - A 09 Lotto 1 - Permesso a costruire n.1996 del 28-05-2009
- ✓ Altri allegati - A 10 Lotto 1 - Verbale sopralluogo 01-02-2024
- ✓ Altri allegati - A 01 Lotto 2 - Documentazione fotografica 05-03-24
- ✓ Altri allegati - A 02 Lotto 2 - Pianta P.1° Pianta P.2°
- ✓ Altri allegati - A 03 Lotto 2 - Calcolo superfici





- ✓ Altri allegati - A 04 Lotto 2 - Calcoli di stima
- ✓ Altri allegati - A 05 Lotto 2 - Geopoi Quotazioni immobiliari (Aggiornamento al 29/03/2024)
- ✓ Altri allegati - A 06a Lotto 2 - Visura storica Fabbricati Fg 204 Plla 953 sub 3 (Aggiornamento al 23/01/2024)
- ✓ Altri allegati - A 06b Lotto 2 - Visura storica Fabbricati Fg 204 Plla 953 sub 4 (Aggiornamento al 23/01/2024)
- ✓ Altri allegati - A 06c Lotto 2 - Visura attuale Fabbricati Fg 204 Plla 953 sub 4 (Aggiornamento al 16/04/2024)
- ✓ Altri allegati - A 06d Lotto 2 - Visura storica Terreni Fg 204 Plla 953 (Aggiornamento al 01/03/2024)
- ✓ Altri allegati - A 07 Lotto 2 - Mappa catastale Fg 204 Plla 1895 ex 953-952 (Aggiornamento al 04/03/2024)
- ✓ Altri allegati - A 08a Lotto 2 - Planimetria catastale Fg 204 Plla 953 sub 3 (in atti dal 27/11/1972)
- ✓ Altri allegati - A 08b Lotto 2 - Planimetria catastale Fg 204 Plla 953 sub 4 (in atti dal 18/04/2024)
- ✓ Altri allegati - A 09 Lotto 2 - Verbale sopralluogo 05-03-2024



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mazara del Vallo (TP) - via Gian Pietro Ballatore, 13, piano Terra e 1°

Fabbricato per civile abitazione, sito in zona periferica a pochi metri dal Lungomare Fata Morgana (Tonnarella), a circa 3 km dal centro di Mazara del Vallo, costituito da piano terra e piano 1°, con giardino circostante. L'immobile, nella conformazione originaria risultante dalla planimetria catastale in atti, è stato edificato negli anni 2009/2012 in base al progetto allegato al Permesso a costruire del 28/05/2009. Il piano terra, con una superficie utile di mq 109, è composto da soggiorno, cucina, studio, servizio igienico, lavanderia, disimpegno, oltre una veranda di mq 24, coperta con tettoia in legno e tegole. Il piano 1°, a cui si accede dalla scala interna a vista posta nel soggiorno, ha una superficie utile di mq 75 ed è composto da due camere da letto di cui una con cabina armadio, una cameretta/stireria, servizio igienico, rip. e disimpegno; oltre un balcone e una veranda di mq 37, che in buona parte (mq 31) è coperta con tettoia in legno e tegole ed è chiusa con ampie vetrate. Il terrazzo di copertura è praticabile e vi si trovano dei pannelli fotovoltaici. Il fabbricato insiste su terreno di esclusiva pertinenza di mq 282 (al netto della costruzione) adibito a giardino e delimitato da recinzione in muratura con due cancelli carrai ed uno pedonale. Nell'angolo N-E di detto giardino si trova un garage che risulta sia stato realizzato senza alcun titolo abilitativo, così come le due suddette tettoie. Buono lo stato di conservazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 172, Part. 2108, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile, come risulta dal Permesso a costruire del 28/05/2009, si trova in Zona B/5 del P.R.G. di Mazara del Vallo.

**Prezzo base d'asta: € 209.000,00**

### LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - via XIX Luglio Vicolo Santa Venera, 11, piano 1° e 2°  
Appartamento per civile abitazione, ubicato nel centro storico di Marsala, posto al piano 1° e 2° di un edificio a tre piani fuori terra (costruzione antecedente il 1942). Allo stesso si accede tramite una scala ed un ballatoio esterni posti in un cortile comune con ingresso dal vicolo Santa Venera prospiciente via XIX Luglio. Il piano 1°, con una superficie utile di mq 33, è costituito da un ingresso ed una camera, oltre un vano con una scala; il piano 2°, a cui si accede esclusivamente da detta scala, ha una superficie utile di mq 21 ed è costituito da una cucina, un servizio igienico e un terrazzo di mq 7; due piccoli vani, ciascuno di mq 6 circa, sono stati ricavati abusivamente in un soppalco nel vano scala. L'immobile si presenta in pessime condizioni manutentive e in uno stato di totale degrado ed abbandono. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 953, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 204, Part. 953, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile si trova in Zona Centro Storico di Marsala.

**Prezzo base d'asta: € 19.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 107/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 209.000,00**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Mazara del Vallo (TP) - via Gian Pietro Ballatore, 13, piano Terra e 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 172, Part. 2108, Categoria A2	Superficie	274,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile in oggetto presenta un buono stato conservativo. Tuttavia si ritiene opportuno segnalare che l'intonaco esterno, in corrispondenza del piano 1°, è privo di finitura.		
Descrizione:	<p>Fabbricato per civile abitazione, sito in zona periferica a pochi metri dal Lungomare Fata Morgana (Tonnarella), a circa 3 km dal centro di Mazara del Vallo, costituito da piano terra e piano 1°, con giardino circostante. L'immobile, nella conformazione originaria risultante dalla planimetria catastale in atti, è stato edificato negli anni 2009/2012 in base al progetto allegato al Permesso a costruire del 28/05/2009. Il piano terra, con una superficie utile di mq 109, è composto da soggiorno, cucina, studio, servizio igienico, lavanderia, disimpegno, oltre una veranda di mq 24, coperta con tettoia in legno e tegole. Il piano 1°, a cui si accede dalla scala interna a vista posta nel soggiorno, ha una superficie utile di mq 75 ed è composto da due camere da letto di cui una con cabina armadio, una cameretta/stireria, servizio igienico, rip. e disimpegno; oltre un balcone e una veranda di mq 37, che in buona parte (mq 31) è coperta con tettoia in legno e tegole ed è chiusa con ampie vetrate. Il terrazzo di copertura è praticabile e vi si trovano dei pannelli fotovoltaici. Il fabbricato insiste su terreno di esclusiva pertinenza di mq 282 (al netto della costruzione) adibito a giardino e delimitato da recinzione in muratura con due cancelli carrai ed uno pedonale. Nell'angolo N-E di detto giardino si trova un garage che risulta sia stato realizzato senza alcun titolo abilitativo, così come le due suddette tettoie. Buono lo stato di conservazione.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	In sede di sopralluogo effettuato in data 01/02/2024, si è riscontrato che l'immobile pignorato è abitato dai debitori eseguiti Diadema Salvatore e Nuccio Mariar, gela e dai loro due figli minori.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 19.000,00**

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Marsala (TP) - via XIX Luglio Vicolo Santa Venera, 11, piano 1° e 2°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 204, Part. 953, Sub. 3, Zc. 1, Categoria A3 - Fg. 204, Part. 953, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A4	Superficie	75,25 mq
Stato conservativo:	Pessime le condizioni conservative dell'immobile in oggetto che si presenta in uno stato di totale degrado e abbandono.		

Descrizione:	Appartamento per civile abitazione ubicato nel centro storico di Marsala, posto al piano 1° e 2° di un edificio a tre piani fuori terra (costruzione antecedente il 1942). Allo stesso si accede tramite una scala ed un ballatoio esterni posti in un cortile comune con ingresso dal vicolo Santa Venera prospiciente via XIX Luglio. Il piano 1°, con una superficie utile di mq 33, è costituito da un ingresso ed una camera, oltre un vano con una scala; il piano 2°, a cui si accede esclusivamente da detta scala, ha una superficie utile di mq 21 ed è costituito da una cucina, un servizio igienico e un terrazzo di mq 7; due piccoli vani, ciascuno di mq 6 circa, sono stati ricavati abusivamente in un soppalco nel vano scala. L'immobile si presenta in pessime condizioni manutentive e in uno stato di totale degrado ed abbandono.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA GIAN PIETRO BALLATORE, 13, PIANO TERRA E 1°**

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Trapani il 20/06/2011  
Reg. gen. 12953 - Reg. part. 1806  
Quota: 1/1  
Importo: € 160.000,00  
A favore di Banca Popolare di Lodi S.P.A.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 80.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Trapani il 19/10/2020  
Reg. gen. 17909 - Reg. part. 1257  
Quota: 1/1  
Importo: € 10.000,00  
A favore di FINEFTI S.R.L.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 6.700,50

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Trapani il 20/10/2023  
Reg. gen. 21451 - Reg. part. 17528  
Quota: 1/1  
A favore di FINEFTI S.R.L.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

### *Annotazioni a iscrizioni*

- **Erogazione a saldo**  
Iscritto a Trapani il 22/03/2012  
Reg. gen. 6227 - Reg. part. 674  
A favore di Banca Popolare di Lodi S.P.A.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA XIX LUGLIO VICOLO SANTA VENERA, 11, PIANO 1° E 2°**



## Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Trapani il 19/10/2020  
Reg. gen. 17909 - Reg. part. 1257  
Quota: 1/1  
Importo: € 10.000,00  
A favore di FINEFTI S.R.L.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 6.700,50

## Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Trapani il 20/10/2023  
Reg. gen. 21451 - Reg. part. 17528  
Quota: 1/1  
A favore di FINEFTI S.R.L.  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

