

# TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Giacalone Anna Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 61/2024 del R.G.E.

promossa da

*Codice fiscale: C*

#

intervenuto

##

#

*Codice fi:*

contro

*Codice fisca*

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	4
Parti Comuni .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta .....	9
<b>Lotto Unico</b> .....	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 61/2024 del R.G.E.....	10
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 162.165,13</b> .....	10

## INCARICO

---

All'udienza del 19/04/2024, il sottoscritto Geom. Giacalone Anna Maria, con studio in Via Fici, 22 - 91025 - Marsala (TP), email giacaloneannamaria@tiscali.it, PEC anna.maria.giacalone@geopec.it, Tel. 3486613361, Fax 0923 953054, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Val di Mazara n 67/A, piano secondo (Coord. Geografiche: 37.64989 , 12.61107)

## DESCRIZIONE

---

L'immobile oggetto di stima è posto al secondo piano di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra, sito in Mazara del Vallo nella Via Val di Mazara al civico 67/A, situato in una zona residenziale, circondato da servizi e infrastrutture essenziali di facile accesso, come supermercati, bar, farmacie, ecc....

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

Identificato al N.C.E.U al foglio di mappa 196 alla particella 3755 sub. 13, cat. A/2 (vedasi allegato n. 1 visura catastale).

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Val di Mazara n 67/A, piano secondo

## 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 viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ## (Proprietà 1/1)

La debitrice divenne proprietaria del bene oggetto di esecuzione in virtù dell' Atto di Donazione rogato dal notaio Anna Giubilato registrato a Marsala repertorio n. 2, t presso la Conservatoria dei RR.II di Trapani i del registro particolare e al n. del registro generale, con il quale il padre della debitrice dona la piena proprietà dell'appartamento oggetto di esecuzione alla figlia (vedasi allegato n. 2 Atto di donazione).

## CONFINI

L'appartamento è posto al secondo piano e confina con appartamento sottostante di proprietà della  
con appartamento sovrastante di proprietà del i, a nord con proprietà della  
ad est con l'area libera, a sud con la via Val di Mazara e ad ovest  
con proprietà di .

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	187,11 mq	218,22 mq	1	218,22 mq	3,00 m	secondo
Balconi scoperti	24,92 mq	24,92 mq	0,25	6,23 mq	0,00 m	secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>224,45 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>224,45 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	196	3755	13		A2	6	8 vani		619,75 €	secondo	

### **Corrispondenza catastale**

In seguito ad una attenta analisi della documentazione cartacea catastale e dal sopralluogo effettuato, l'unità abitativa oggetto di esecuzione al suo interno corrisponde con la planimetria catastale (vedasi allegato n. 3 planimetria dalla scrivente redatta dove si riporta lo stato dei luoghi e allegato n. 4 planimetria catastale).

## STATO CONSERVATIVO

Sulla scorta dell'accertamento eseguito dalla sottoscritta, in occasione del sopralluogo effettuato il 16/05/2024, si ritiene di poter affermare che lo stato complessivo di conservazione e manutenzione dell'appartamento è in buone condizioni.

Sono state riscontrate tracce di umidità solo nella parete del corridoio in corrispondenza della porta che da accesso al balcone retrostante.

Il prospetto si presenta traversato e rifinito con intonaco di finitura, mentre al piano terra è rinzaffato (vedasi allegato n. 5 foto Lotto).

## PARTI COMUNI

L'unità abitativa fa parte di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra, il quale presenta parti comuni alle altre unità immobiliari, qui di seguito elencate.

- La comproprietà dell'androne, del vano scala, il diritto di sciorinare la biancheria sul terrazzo posto al quinto piano e il diritto di luce e veduta sulla confinante area libera rilevata in catasto con la particella n.4237.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero corpo di fabbrica è realizzato con struttura mista in muratura di concio di tufo, pilastri e travi in cemento armato, con solai piano in latero-cemento.

L'appartamento oggetto di esecuzione è posto al secondo piano ed è composto da, ingresso - disimpegno, soggiorno, cucina, ripostiglio, due W.C., una lavanderia, tre camere da letto, uno studio e due balconi, uno che prospetta sulla via Val di Mazara e uno nella parte retrostante.

L'unità abitativa è così rifinita: la pavimentazione interna è realizzata con piastrelle di ceramica, le pareti interne sono rifinite con intonaco e tonachina in parte tinteggiate (vedasi allegato n.5 foto).

La pavimentazione esterna della verande è realizzata con piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni sono realizzati in parte con persiane in legno e in parte con serrande in pvc mentre gli infissi interni sono in legno e vetro (vedasi foto).

Le porte interne sono in legno come pure la porta di ingresso (vedasi foto).

Dal punto di vista impiantistico l'immobile risulta dotato di impianto idrico ed elettrico sotto traccia con la presenza di piastre in tutti i vani, tranne nel vano cucina e nel soggiorno dove è presente il termoconvertore, all'esterno è presente la caldaia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore la s \_\_\_\_\_, dal coniuge il sig \_\_\_\_\_ e dai figli.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/07/1968 al 12/02/2007	Sig. _____ per la quota di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: ##	<b>Atto di compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		dal Notaio ##			
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 12/02/2007	nata a Mazara del Vallo il _____	<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		mazara del vallo			
		<b>Atto di Donazione</b>			

	per la quota di 1/1. Codice Fiscale/P.IVA:	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dal notaio # #	1 7		
	<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Marsala				

Il fabbricato cui fa parte l'unità abitativa oggetto di esecuzione è stato realizzato su un appezzamento di terreno sito in Mazara del Vallo, in via Val di Mazara di proprietà del s \_\_\_\_\_, il quale ne divenne proprietario con l'atto di compravendita del 1968, sopra citato (vedasi Allegato n. 2 Atto di donazione dove è riportata la provenienza del terreno sul quale è stato costruito il fabbricato).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Trapani il 11/04/2024  
Reg. gen. 6515 - Reg. part. 7934  
Quota: 1/1  
A favore di ##  
Contrc #

### Iscrizioni

- **Decreto ingiuntivo** derivante da Ricorso per intervento ex art.499 C.P.C nella procedura R.G.E n 61/2024  
Esecutivo dal 28/06/2024  
Repert. n. 639/2024 del 04/07/2024  
Importo: € 328.983,00  
A favore di # ##  
Contro # ##

### Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel depennare la formalità sopra riportata e contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento attualmente risultano essere: cancellazione ipoteca volontaria € 35,00 (esente dell'imposta di bollo ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 29.09.1973 n. 601; cancellazione della trascrizione del pignoramento pari a € 294,00.

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli non vengono detratte dal valore di vendita.

Si precisa che in caso di aggiudicazione del bene, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'intero fabbricato venne costruito, in assenza di concessione edilizia, su terreno pervenuto al padre della debitrice in forza dell'atto di compravendita rogato dal Notaio \_\_\_\_\_ registrato a Mazara del Vallo i \_\_\_\_\_ Successivamente venne presentata domanda di sanatoria registrata presso il comune di Mazara del Vallo in data 30/09/1986 al prot.generale n. 43933 per la quale venne rilasciata la concessione edilizia in sanatoria, in data 23/02/2006 al n. 1355 (vedasi allegato n. 6 C.E in sanatoria e allegato n. 6.1 elaborato grafici allegati alla C.E).

La debitrice nel 2022 presentava presso il comune di Mazara del Vallo una CILA in sanatoria per modifiche interne in data 21/05/2022, prot.llo 57072 e successivamente la variazione catastale in data 02/06/2022 al prot.llo n. TP0040855 (vedasi allegato n. 7, comunicazione CILA in sanatoria e allegato n. 7.1 ricevuta SUAP).

L'immobile da quanto visionato dalla documentazione catastale e dalla CILA in sanatoria risulta in regola, come si può rilevare dagli allegati grafici, precisamente, dalla planimetria dalla scrivente redatta, dall'elaborato grafico allegato alla CILA in sanatoria e dalla planimetria catastale (vedasi allegato n. 3, allegato n. 4 e allegato n. 7.2 elaborato grafico allegato alla CILA in sanatoria).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali in quanto l'immobile è abitato dalle sorelle della debitrice ed è un condominio a gestione familiare.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Val di Mazara n 67/A, piano secondo  
L'immobile oggetto di stima è posto al secondo piano di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra, sito in Mazara del Vallo nella Via Val di Mazara al civico 67/A, situato in una zona residenziale, circondato da servizi e infrastrutture essenziali di facile accesso, come supermercati, bar, farmacie, ecc....  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 196, Part. 3755, Sub. 13, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 190.782,50  
Per calcolare il valore del bene, sopra descritto, sono state eseguite delle indagini di mercato del valore al mq. degli immobili insistenti nel territorio di Mazara del Vallo, prendendo in considerazione la zona ove l'immobile sorge, le caratteristiche costruttive, l'anno di costruzione, lo stato di manutenzione e conservazione, le condizioni del fabbricato, le relative pertinenze e precisamente la comproprietà in ragione di un nono dell'area antistante il fabbricato adiacente alla via Val di Mazara, rilevata in catasto alla part.lla 4239, la comproprietà e, dell'androne ingresso, della scala e del gabbia scala, del locale tecnico e del terrazzo di terzo piano e delle lavanderie e ripostigli che vi insistono, come riportato nell'atto di compravendita.  
Inoltre sono stati verificati anche i dati OMI relativi alla quotazione immobiliare della zona. Da quanto sopra detto, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore di mercato pari a € 850,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mazara del Vallo (TP) - Via Val di Mazara n 67/A, piano secondo	224,45 mq	850,00 €/mq	€ 190.782,50	100,00%	€ 190.782,50
				Valore di stima:	€ 190.782,50

Valore di stima: € 190.782,50

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Valore di stima deprezzata per differenza oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi	15,00	%

**Valore finale di stima: € 162.165,13**

Per calcolare il valore di locazione dell'appartamento, si è preso in considerazione la superficie lorda pari a mq. 224,45, utilizzato lo stesso criterio per il calcolo del valore di stima, facendo riferimento alle indagini di mercato del valore di locazione al mq. degli immobili insistenti nel territorio di Mazara del Vallo.

Detto valore è pari a € 3,00 al mq per mese.

Valore di Locazione Lotto 1:  $€(3,00 \times 224,45) = € 673,35$  al mese, arrotondato a € 673,00  
 Valore di locazione annuo Lotto:  $€(673,00 \times 12) = € 8.076,00$

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.

Marsala, li 02/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Giacalone Anna Maria



anna maria  
giacalone  
Collegio dei  
Geometri di  
Trapani  
Geometra  
05.09.2024  
15:11:13  
GMT+00:00

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Val di Mazara n 67/A, piano secondo  
L'immobile oggetto di stima è posto al secondo piano di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra, sito in Mazara del Vallo nella Via Val di Mazara al civico 67/A, situato in una zona residenziale, circondato da servizi e infrastrutture essenziali di facile accesso, come supermercati, bar, farmacie, ecc....

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 196, Part. 3755, Sub. 13, Categoria A2.

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

**Prezzo base d'asta: € 162.165,13**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 61/2024 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 162.165,13**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Mazara del Vallo (TP) - Via Val di Mazara n 67/A, piano secondo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 196, Part. 3755, Sub. 13, Categoria A2	<b>Superficie</b>	224,45 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Sulla scorta dell'accertamento eseguito dalla sottoscritta, in occasione del sopralluogo effettuato il 16/05/2024, si ritiene di poter affermare che lo stato complessivo di conservazione e manutenzione dell'appartamento è in buone condizioni. Sono state riscontrate tracce di umidità solo nella parete del corridoio in corrispondenza della porta che da accesso al balcone retrostante. Il prospetto si presenta traversato e rifinito con intonaco di finitura, mentre al piano terra è rinzaffato (vedasi allegato n. 5 foto Lotto).		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto di stima è posto al secondo piano di un fabbricato a cinque elevazioni fuori terra, sito in Mazara del Vallo nella Via Val di Mazara al civico 67/A, situato in una zona residenziale, circondato da servizi e infrastrutture essenziali di facile accesso, come supermercati, bar, farmacie, ecc...		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		