

Perizia dell'esperto ex art. 568

c.p.c.

Procedura esecutiva n. 82/2023

RGE promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Esperto stimatore: [REDACTED]

Custode Giudiziario: avv. S. Bellafiore

SOMMARIO

<i>Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c.</i>	3
1. Premessa. Svolgimento delle operazioni peritali e completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.....	3
2. Identificazione dell'immobile e verifica della corrispondenza catastale.....	3
3. Descrizione dell'immobile e suddivisione in lotti.....	4
4. Provenienze ventennali.....	5
5. Formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri.....	6
6. Regolarità edilizia e urbanistica.....	7
7. Stima/Formazione lotti.....	7
8. Eventuali particolarità da segnalare.....	8
9. Riepilogo bando d'asta.....	9
10. Schema riassuntivo.....	9
Allegati:	10



c. Cronistoria dei dati catastali. Corrispondenza catastale.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/08/2023 al 17/02/2005	[REDACTED]	N.C.E.U. fg.195, part. 1071, sub. 47, Categ. C/6, Classe 6, consistenza 25 mq, rendita € 67,14_
Dal 16/02/2005 al 24/02/2004	[REDACTED]	N.C.E.U. fg.195, part. 1071, sub. 47, Categ. C/6, Classe 6, consistenza 25 mq, rendita € 67,14_
Dal 30/08/2023 al 17/02/2005	[REDACTED]	N.C.E.U. fg.195, part. 1071, sub. 57, Categ. A/2, Classe 6, consistenza 6 vani, rendita € 464,81
Dal 16/02/2005 al 24/02/2004	[REDACTED]	N.C.E.U. fg.195, part. 1071, sub. 57, Categ. A/2, Classe 6, consistenza 6 vani, rendita € 464,81

Gli immobili riportati al NCEU con la p.lla 1071 sub 47 e 57 del foglio 195 di Mazara del Vallo sono stati costituiti sul relativo ente urbano costituito il 04/02/2004 – prot. TP23155.

A sua volta l'ente urbano identificato con la p.lla 1071 deriva dalla soppressione ed unione dei terreni riportati al NCT con le p.lle 869, 877, 878, 888, 891, 893, 887, 889 e 892 del foglio n.195.

Lo stato dei luoghi risulta conforme alle risultanze catastali.

3. Descrizione dell'immobile e suddivisione in lotti

a. Formazione dei lotti

Lotto 1) Piena proprietà di una unità immobiliare residenziale posta al primo piano di un fabbricato a più piani sito a Mazara del Vallo (TP) in via Empedocle Agrigentino n.5/A. Di pertinenza all'unità residenziale, un garage posto al piano terra dello stesso fabbricato.

Identificata al N.C.E.U di Mazara del Vallo:

- foglio di mappa 195, particella 1071 sub 57 – A/2 unità residenziale
- foglio di mappa 195, particella 1071 sub 47 – C/6 autorimessa

b. Descrizione dell'immobile. Confini, consistenza, caratteristiche costruttive, stato conservativo.

Si tratta di un appartamento posto al primo piano di un edificio condominiale sito a Mazara del Vallo in via Empedocle Agrigentino n.5/A.

L'appartamento si compone di salone, cucina, bagno, lavanderia e tre camere da letto, due singole e una matrimoniale, tutti opportunamente disimpegnati, oltre due balconi, uno antistante il salone ed una la cucina.

Le finiture sono di tipo comune, con intonaco interno con finitura a gesso, pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in alluminio accessorati con avvolgibile in PVC. Il balcone antistante la cucina è stato chiuso con infissi in alluminio e viene utilizzato come seconda cucina.

Il tutto occupa una superficie in pianta (lorda) pari a 108 mq circa, oltre 19 mq di balconi.

Di pertinenza all'unità immobiliare, un garage posto al piano terra del fabbricato con accesso indipendente ed esclusivo dallo spazio pavimentato antistante l'edificio condominiale. Il garage ha finiture di tipo civile, con pavimento in ceramica, intonaci rifiniti a gesso e porta d'accesso con avvolgibile in metallo. Il garage ha una superficie interna netta pari a 23,10 mq

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,52 mq	108,00 mq	1,00	108,00 mq	2,70 m	Primo
Balconi chiusi	8,80 mq	8,80 mq	0,60	5,28 mq	2,70 m	Primo
Balcone	10,20 mq	10,20 mq	0,25	2,55 mq	2,70 m	Primo
Garage	23,10 mq	26,65 mq	0,60	15,99 mq	3,00 m	Terra
			Totale	131,82 mq		

L'immobile si presenta in buono stato di mantenimento e di conservazione.

4. Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai familiari che con lui convivono.

5. Provenienze ventennali

- **Atto di compravendita** rogato dal notaio [redacted] giovanna [redacted] 2/2005 [redacted]

6. Formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato** a favore di [redacted]

[redacted]
trascritto [redacted] n. 2179 del reg. part., per i diritti di proprietà delle p.lle 869, 877, 878, 888, 891, 893, 887, 889 e 892 del foglio n.195 (particelle successivamente soppresse che hanno generato la p.lla 1071). A margine della suddetta iscrizione sussistono degli annotamenti consultabili nella relazione notarile presente nel fascicolo della procedura.

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato** a favore di [redacted]

[redacted] di Produzioni [redacted]
trascritto [redacted] n. 2482 del reg. part., per i diritti di proprietà delle p.lle 869, 877, 878, 888, 891, 893, 887, 889 e 892 del foglio n.195 (particelle successivamente soppresse che hanno generato la p.lla 1071). A margine della suddetta iscrizione sussistono degli annotamenti consultabili nella relazione notarile presente nel fascicolo della procedura.

- **Ipoteca in Rinnovazione** **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo**

determinazione sia del più probabile valore di mercato che del canone di locazione sono state valutate le caratteristiche intrinseche (stato d'uso, manutenzione, stato di possesso, eventuali vizi occulti, ecc.) e le caratteristiche estrinseche dell'immobile (ubicazione, caratteristiche dell'unità immobiliare, pertinenze ecc. e condizioni di transitabilità delle strade di collegamento con i vicini mercati e centri urbani) in rapporto ai valori ricavati dalle rilevazioni periodiche dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Conseguentemente, il sottoscritto ritiene di poter stimare il più probabile valore di mercato della zona in € 900 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene n. 1 - Appartamento sito a Mazara del Vallo in via Empedocle Agrigentino n.5/A Primo Piano	131,82 mq	900,00 €/mq	118.638,00 €	100,00%	50.000,00 €

Valore di stima: **€ 118.638,00**

Deprezzamenti

Tipologia	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1.000,00

Valore finale di stima: € 117.638,00.

Il canone di locazione può essere stimato in **€ 350,00/mese.**

9. Eventuali particolarità da segnalare

Nessuna

10. Riepilogo bando d'asta

Lotto 1

Bene N° 1 – *Appartamento posto al primo piano di un edificio condominiale sito a Mazara del Vallo in via Empedocle Agrigentino n.5/A, con pertinente un locale destinato a garage posto al piano terra dello stesso edificio.*

Trattasi di un appartamento posto al primo piano di un edificio condominiale sito a Mazara del Vallo in via Empedocle Agrigentino n.5/A.

L'appartamento si compone di salone, cucina, bagno, lavanderia e tre camere da letto, due singole e una matrimoniale, tutti opportunamente disimpegnati, oltre due balconi, uno antistante il salone ed una la cucina.

Il tutto occupa una superficie in pianta (lorda) pari a 108 mq circa, oltre 19 mq di balconi.

Di pertinenza all'unità immobiliare, un garage posto al piano terra del fabbricato con accesso indipendente ed esclusivo dallo spazio pavimentato antistante l'edificio condominiale. Il garage ha finiture di tipo civile, con pavimento in ceramica, intonaci rifiniti a gesso e porta d'accesso con avvolgibile in metallo. Il garage ha una superficie interna netta pari a 23,10 mq

L'immobile risulta così censito nel N.C.E.U. di Mazara del Vallo:

Residenza

Foglio 195 Particella 1071 sub 57

Autorimessa

Foglio 195 Particella 1071 sub 47

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

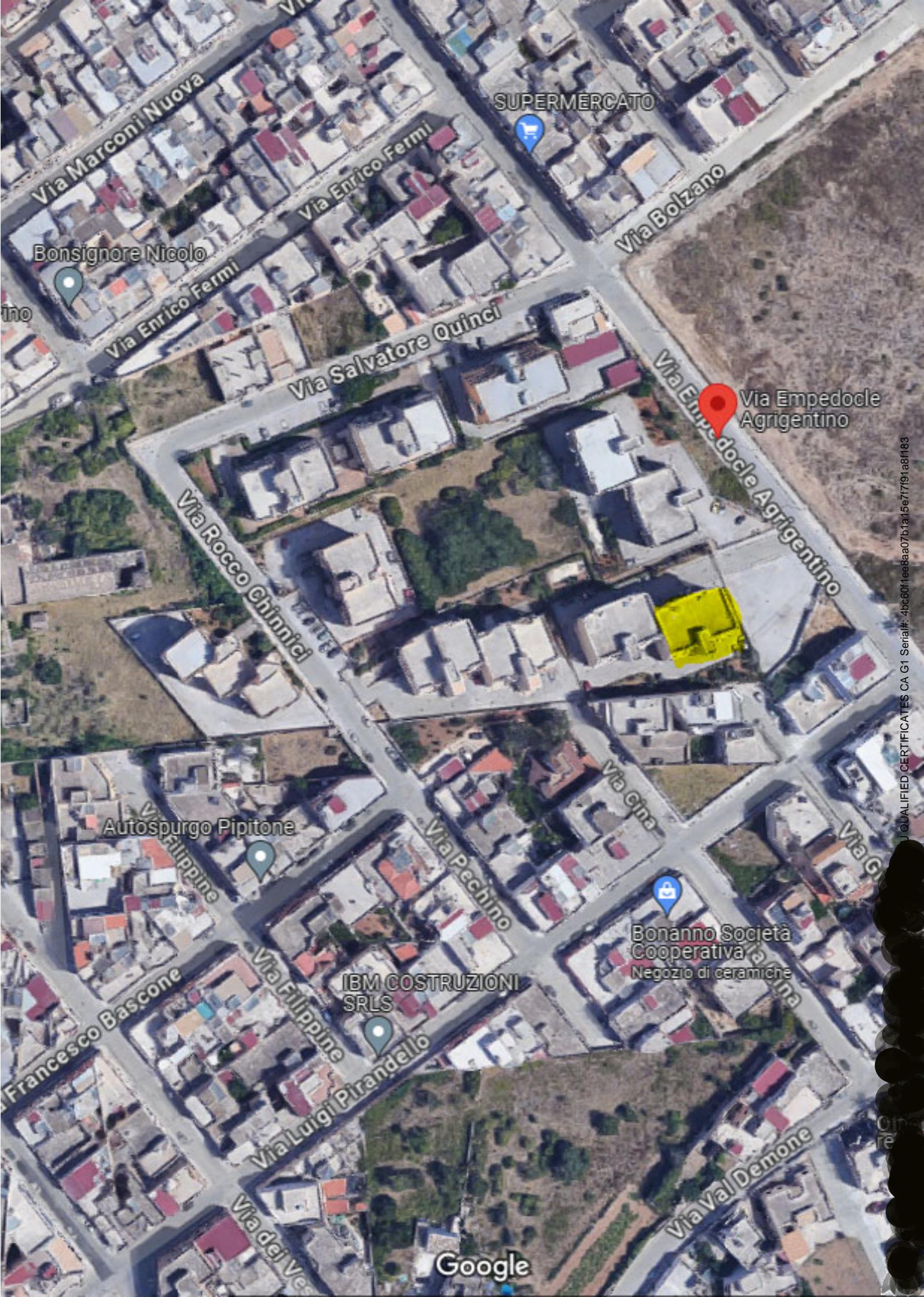
11. Schema riassuntivo

Allegati:

- * Planimetrie catastali
- * Elaborati Grafici
- * Fotografie
- * Concessione Edilizia

In fede





SUPERMERCATO



Via Marconi Nuova

Via Enrico Fermi

Via Bolzano

Bonsignore Nicola

Via Enrico Fermi

Via Salvatore Quinci

Via Empedocle Agrigentino



Via Rocco Ghimici

Autospurgo Pipitone

Via Pechino

Via Gina

Bonanno Società Cooperativa
Negozio di ceramiche



IBM COSTRUZIONI
SRLS

Via Filippine

Via Luigi Pirandello

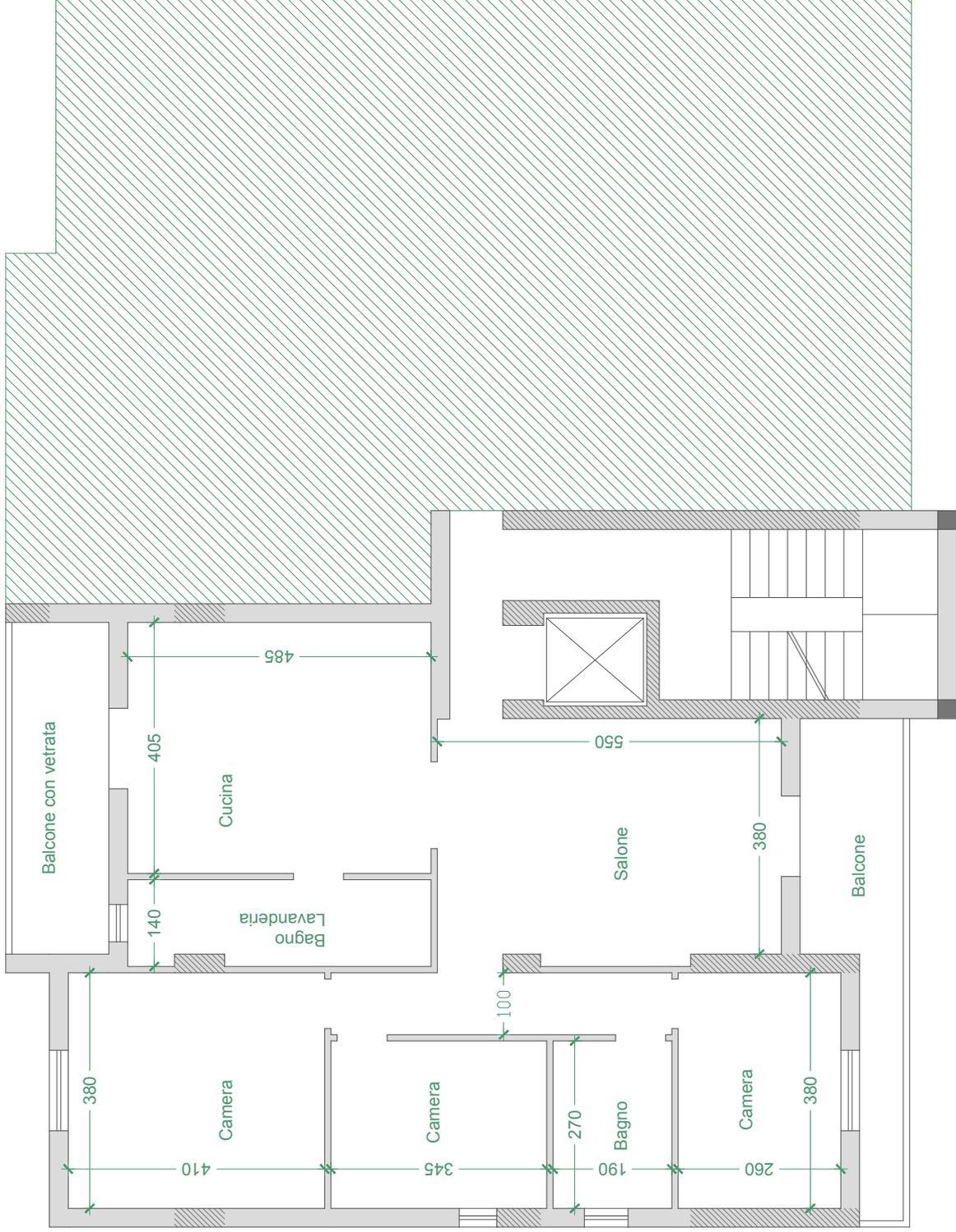
Francesco Bascone

Via Val Demone

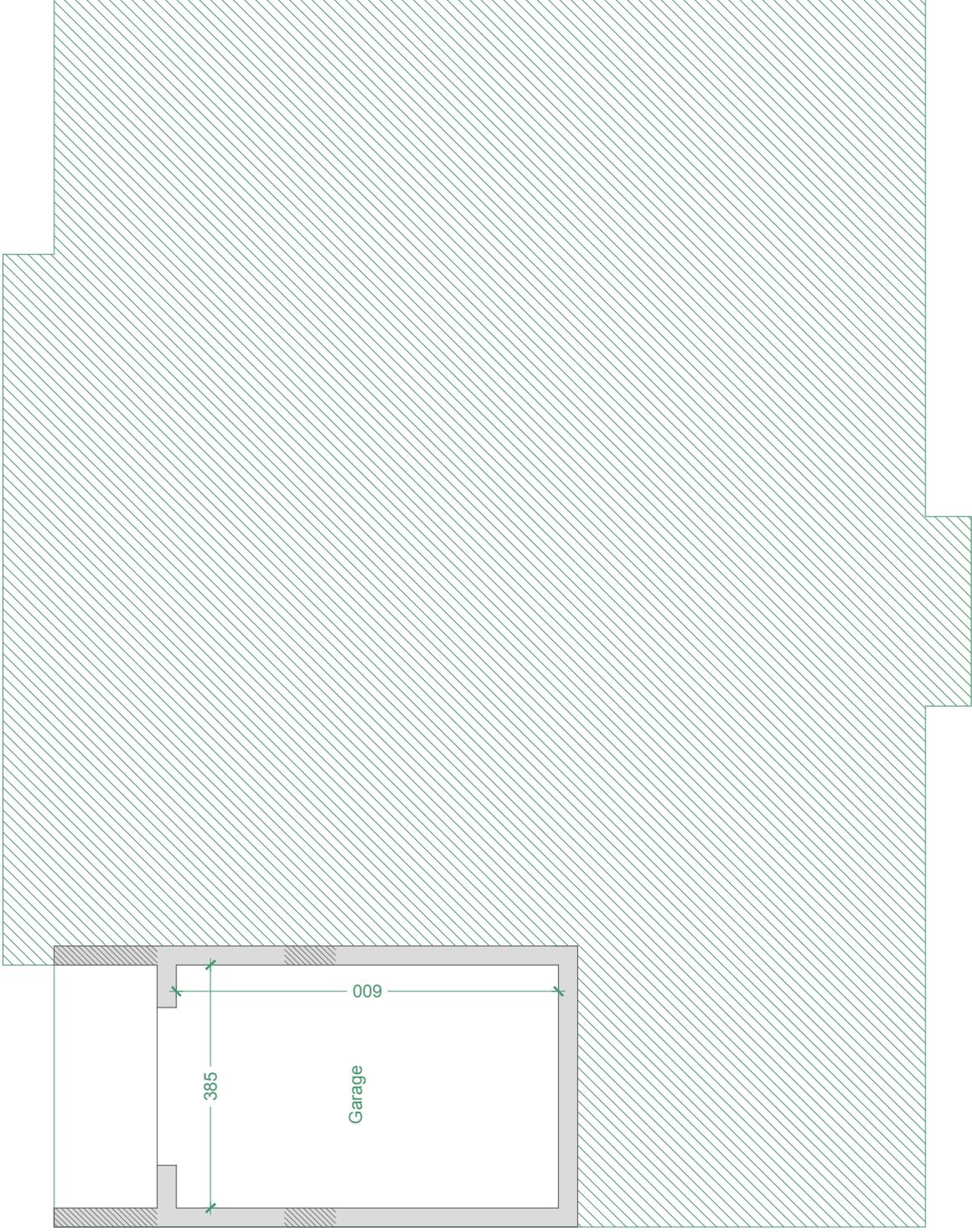
Via dei Ves

Google

QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4bc60f1ee8aa07b1a15e77791a8f183



Pianta del Primo Piano



Pianta del Piano Terra











Pratica N.6341 del 29/09/1998

Concessione Edilizia N. ¹¹¹⁹
DEL 28 GEN. 1999

CITTÀ DI MAZARA DEL VALLO

C.F.82001410818

SETTORE URBANISTICA

P.L00257580811

UFFICIO CONCESSIONI EDILIZIE

CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE

IL DIRIGENTE

VISTA l'istanza assunta al protocollo generale del 09/04/98 al n.12516, presentata da

[REDACTED] con la quale viene chiesta la concessione per la realizzazione di due palazzine destinate a civile abitazione, da realizzare in Mazara del Vallo site in C/da Cappuccini, annotato nel N.C.T. nel foglio di mappa n.195 particelle nn.869-877-878-888-891-893-887-889-892;

DATO ATTO che l'intervento richiesto ricade nel lotto 5 e 7 della lottizzazione approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.229 del 17/12/1995;

DATO ATTO che il progetto, allegato alla domanda stessa, è stato esitato con parere favorevole, dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 29/09/1998 con la precisazione che i parametri della legge 457/78 si intendono verificati;

VISTO l'atto di compravendita rogato in data 06/07/1995, [REDACTED] Mazara del Vallo, e registrato in Marsala il 14/07/1995;

VISTO l'atto unilaterale d'obbligo per la concessione relativa agli interventi di edil. abit. conv. di cui alla legge 10/77 e l'atto di assoggettamento a vincolo a parcheggio, rogati in data 10/12/1998, dal [REDACTED]

VISTO il parere favorevole del Capo Servizio Igiene Pubblica in data 10/08/1998;

VISTA la legge 28/1/1977 n.10;

VISTA la legge regionale 27/12/1978 n.71;

VISTO l'art. 2 comma 3 della legge regionale 7/09/1998 n.23;

VISTA la deliberazione consiliare n.203 del 23/12/1996 resa esecutiva dal CO.RE.CO. di Trapani nella seduta del 21/1/1997 con la quale è stata stabilita l'incidenza degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art.41 L.R. n.71 del 27/12/1978 così come modificato dall'Art.14 della L.R. 19 del 7/6/1994;

VISTA la deliberazione n. 61/C.C. del 04/08/1993 con la quale viene fissata l'incidenza del contributo del costo di costruzione per le attività commerciali e direzionali;

VISTO il D.A. 11/11/1977 dell'Assessore regionale dello Sviluppo Economico e successivi, con il quale è stato determinato la quota di contributo relativo al costo di costruzione, per gli effetti ed ai sensi dell'art. 6 della legge 10/77;

VISTE le Disposizioni del Dirigente del Settore, n. 18-19 del 05/03/98 con cui si sono adeguati gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione per le concessioni da rilasciare per l'anno 1998

VISTI i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e Polizia Urbana;
PRESO ATTO che la Ditta richiedente ha il necessario titolo alla Concessione;

CONCEDE

alla ditta [redacted] rappresentata da [redacted] nella qualità di Presidente e Legale Rappresentante, superiormente generalizzata, fatti salvi i diritti di terzi, la facoltà di eseguire i lavori per la costruzione di due palazzine destinate a civile abitazione, da realizzare in Mazara del Vallo nella c/da Cappuccini, annotato nel N.C.T. nel foglio di mappa n.195 particelle nn.869-877-878-888-891-893-887-889-892 in conformità al progetto allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto ed a condizione che i lavori vengano iniziati dopo il rilascio dell'autorizzazione da parte del Genio Civile di Trapani;

ART. 1 - PARAMETRI EDILIZI

- L'immobile autorizzato con la presente concessione ha i seguenti parametri essenziali, che risultano compatibili con la normativa urbanistica vigente:
- indice di edificabilità *mc/mq. 4*;
- Piani fuori terra *n. 5 più torrino scala*;

LOTTO 5

- Superficie *mq. 1963.00*;
- Volume max consentito *mc. 7852.000*;
- Volumetria di progetto *mc. 777.670*;

LOTTO 7

- Superficie *mq. 1980.00*;
- Volume max consentito *mc. 7920.000*;
- Volumetria di progetto *mc. 777.670*;

ART. 2 - CONCESSIONE ONEROSA

Determinazione oneri di urbanizzazione

Dal presente atto non dovrebbero discendere oneri concessori, in quanto le opere di urbanizzazione sono state realizzate dal lottizzante e non scaturiscono nemmeno oneri sul costo di costruzione in quanto la coop. edil. è esentata dall'art. 42 della L.R. 71/78. Nel caso in questione però per accordo tra le parti (Lottizzante /Concessionario) è stato demandato al titolare del presente atto il pagamento degli oneri derivanti dalla lottizzazione, quale aliquota del contributo di cui all'art. 5 della legge 10/77 riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, per cui in esecuzione della deliberazione consiliare n.203 del 23/12/1996 resa esecutiva dal CO.RE.CO. di Trapani nella seduta del 21/1/1997, nonché della Disposizione del Dirigente n.19 del 05/03/98, il contributo per la presente Concessione è stato determinato in **£. 48.784.300 pagato in unica soluzione con versamento di c.c.p. n. 102 del 13/01/1999** ;

ART. 3 - CONDIZIONI GENERALI

- 1) I diritti dei terzi debbono essere salvi riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
- 2) Devesi evitare in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e cose;
- 3) Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie, le aree o spazi pubblici;

- 4) Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dell'Ufficio Comunale competente, le aree e spazi così occupati debbono essere restituiti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- 5) Per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente;
- 6) Gli assiti di cui al punto 3, od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della Pubblica Illuminazione;
- 7) L'Ufficio Comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni precari ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;
- 8) E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere, se non previsto dalla Legge, al progetto approvato, pena l'applicazione delle sanzioni comminate dalla Legge;
- 9) Il rilascio della concessione non vincola il Comune in ordine ai lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (Viabilità, Illuminazione, Fognature, Impianto idrico, ecc.) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da Leggi o Regolamenti;
- 10) Il concessionario è tenuto ad iniziare i lavori entro un anno dal rilascio della presente concessione, a condizione che i lavori vengano iniziati dopo il rilascio dell'autorizzazione da parte del Genio Civile di Trapani, a comunicare al Sindaco l'avvenuto inizio entro 5 giorni dallo stesso, contestualmente dovrà comunicare il Direttore dei Lavori e l'Impresa esecutrice. Trascorso il termine di un anno, termine assegnato per la comunicazione anzidetta, senza che i lavori siano stati iniziati la concessione si intenderà decaduta. Anche l'entrata in vigore di nuove disposizioni urbanistiche, con le quali la Concessione stessa sia in contrasto, senza aver dato corso ai lavori comporta la decadenza della Concessione;
- 11) Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con le seguenti indicazioni: Concessionario, Impresa, Progettista, Direttore dei Lavori, estremi della presente concessione e destinazione d'uso;
- 12) Il concessionario deve depositare l'atto di concessione nel cantiere di lavoro a disposizione degli organi di controllo, sino ad avvenuta ultimazione dell'opera;
- 13) Qualora sia previsto impianto di riscaldamento, prima o contestualmente all'inizio dei lavori la Ditta concessionaria deve depositare, in doppia copia, il progetto delle opere, relativo all'impianto termico, corredato da una relazione tecnica che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni di Legge;
- 14) Il concessionario, il direttore dei LL. e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di legge e di regolamento, che delle modalità esecutive fissate nella presente concessione;
- 15) Il concessionario dovrà notificare la presente concessione alle aziende erogatrici di pubblici servizi ai fini degli allacciamenti, anche provvisori, riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari (acqua, energia elettrica, telefono, ecc.);
- 16) La Ditta concessionaria deve ultimare i lavori di che trattasi entro tre anni dall'inizio degli stessi. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario potrà chiedere una proroga dietro istanza motivata e per motivi estranei alla sua volontà. Se il concessionario ha già ottenuto una proroga e non ha ultimato i lavori deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione che riflette la parte non ultimata;

17) Il titolare della presente è tenuto a smaltire i rifiuti provenienti dai lavori di cui all'oggetto nella discarica comunale sita nella Via Archi Costiera al Km. 5,00, munendosi di apposita autorizzazione rilasciata dal VII Settore - Servizi alla Città- del Comune di Mazara del Vallo.

18) Qualora l'immobile ricada nella fascia perimetrata come zona archeologica bisogna, avvisare con R.R., la Soprintendenza Sezione per i Beni Archeologici, con almeno 20 gg. di anticipo rispetto alla data di inizio degli scavi.

ART. 5 - RILASCIO DEL CERTIFICATO DI ABITABILITÀ E AGIBILITÀ

Ai fini del rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità occorre presentare i seguenti documenti:

- dichiarazione di conformità o certificato di collaudo degli impianti installati ai sensi della Legge n.46/90, ove previsti, salvo quanto disposto dalle leggi vigenti;
- l'autorizzazione allo scarico dei reflui;
- l'avvenuta richiesta per la iscrizione in Catasto;
- l'avvenuto rispetto della Legge n. 13/89 in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- l'avvenuto rispetto della Legge n. 10/91 sul risparmio energetico;
- perizia giurata a firma del direttore dei lavori, che ne attesti la conformità al contenuto della concessione, alle norme igienico-sanitarie ad ogni altra norma di legge o di regolamento connessa all'oggetto della richiesta, ai sensi dell'art.3 della L.R.n.17/94;
- certificato di conformità, rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile, ai sensi dell'art.28 della legge 2/2/1974 n.64.

Mazara del Vallo 28 GEN. 1999

Il responsabile dell'Ufficio

Arch. Giovanni Giammarinaro



Il Capo Settore
Ing. Salvatore Incalcaterra