
TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Laudicina Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 117/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, scala D, interno 5, piano 1.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, scala D, interno 1 BS, piano S1	6
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, piano S1.....	7
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, scala D, interno 5, piano 1.....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, scala D, interno 1 BS, piano S1	7
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, piano S1.....	8
Titolarità.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, scala D, interno 5, piano 1.....	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, scala D, interno 1 BS, piano S1	8
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, piano S1.....	9
Confini	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, scala D, interno 5, piano 1.....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, scala D, interno 1 BS, piano S1	9
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, piano S1.....	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, scala D, interno 5, piano 1.....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, scala D, interno 1 BS, piano S1	10
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, piano S1	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, scala D, interno 5, piano 1.....	11

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, scala D, interno 1 BS, piano S1	11
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, piano S1	12
Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, scala D, interno 5, piano 1.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, scala D, interno 1 BS, piano S1	13
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, piano S1	14
Precisazioni	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, scala D, interno 5, piano 1.....	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, scala D, interno 1 BS, piano S1	15
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, piano S1	15
Patti	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, scala D, interno 5, piano 1.....	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, scala D, interno 1 BS, piano S1	15
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53 , piano S1	15
Stato conservativo	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, scala D, interno 5, piano 1.....	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, scala D, interno 1 BS, piano S1	16
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, piano S1	16
Parti Comuni.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, scala D, interno 5, piano 1.....	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, scala D, interno 1 BS, piano S1	16
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, piano S1	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, scala D, interno 5, piano 1.....	17

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, scala D, interno 1 BS, piano S1	17
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, piano S1	17
Caratteristiche costruttive prevalenti	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, scala D, interno 5, piano 1	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, scala D, interno 1 BS, piano S1	17
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, piano S1	17
Stato di occupazione	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, scala D, interno 5, piano 1	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, scala D, interno 1 BS, piano S1	18
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, piano S1	18
Provenienze Ventennali	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, scala D, interno 5, piano 1	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, scala D, interno 1 BS, piano S1	19
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, piano S1	20
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, scala D, interno 5, piano 1	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, scala D, interno 1 BS, piano S1	22
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, piano S1	23
Normativa urbanistica	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, scala D, interno 5, piano 1	24
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, scala D, interno 1 BS, piano S1	25
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, piano S1	25
Regolarità edilizia	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, scala D, interno 5, piano 1	26

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, scala D, interno 1 BS, piano S1	26
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, piano S1	27
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, scala D, interno 5, piano 1.....	27
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, scala D, interno 1 BS, piano S1	28
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, piano S1	28
Stima / Formazione lotti.....	28
Riserve e particolarità da segnalare	31
Riepilogo bando d'asta	33
Lotto Unico	33
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 117/2023 del R.G.E.	35
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 70.490,00	35
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	37
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, scala D, interno 5, piano 1.....	37
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, scala D, interno 1 BS, piano S1	37
Bene N° 3 - Posto auto ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, piano S1	38

INCARICO

All'udienza del_____, il sottoscritto Geom. Laudicina Vincenzo, con studio in Contrada Cozzaro, 3 - 91025 - Marsala (TP), email vincenzo.laudicina@libero.it, PEC vincenzo.laudicina@geopec.it, Tel. 329 2934390, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data_____accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, scala D, interno 5, piano 1 (Coord. Geografiche: 37°38'6.11"N 12°44'29.76"E)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, scala D, interno 1 BS, piano S1 (Coord. Geografiche: 37°38'6.11"N 12°44'29.76"E)
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, piano S1 (Coord. Geografiche: 37°38'6.11"N 12°44'29.76"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53 , SCALA D, INTERNO 5, PIANO 1

L'unità immobiliare è adibita a civile abitazione, ricade nel Comune di Campobello di Mazara è ubicata in prossimità del Viale Risorgimento al numero civico 53. Essa si trova al di fuori di dalla perimetrazione del centro storico. La zona è residenziale con la presenza di diverse attività commerciali ed artigianali.

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53 , SCALA D, INTERNO 1 BS, PIANO S1

L'unità immobiliare è adibita a deposito-magazzino, ricade nel Comune di Campobello di Mazara ed è ubicata al piano cantinato di un complesso immobiliare denominato "Condomino il Principe" è ubicata nel Viale Risorgimento al numero civico 5 scala D interno 1 bis. Essa si trova al di fuori della perimetrazione del centro storico, la zona è residenziale è ben servita da mezzi pubblici, con la presenza di diverse attività commerciali ed artigianali.

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

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53 , PIANO S1

L'unità immobiliare è adibita a garage, ricade nel Comune di Campobello di Mazara ed è ubicata al piano cantinato di un complesso immobiliare denominato "Condomino il Principe" è ubicata nel Viale Risorgimento al numero civico 5. Essa si trova al di fuori della perimetrazione del centro storico, la zona è residenziale è ben servita da mezzi pubblici, con la presenza di diverse attività commerciali ed artigianali.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53 , scala D, interno 5, piano 1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53 , scala D, interno 1 BS, piano S1
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53 , piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53 , SCALA D, INTERNO 5, PIANO 1

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

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

Nel fascicolo è presente, infatti la seguente documentazione depositata dal creditore procedente:

- 1) Trascrizione n. T1 2237 del 16/11/2023 derivante da Verbale di pignoramento immobili, atto esecutivo cautelare giudiziario del 26/10/2023 n.rep.1539 eseguito dal pubblico ufficiale Tribunale di Marsala a favore della DICLEAZIANO SPV s.r.l. con sede a Conegliano e contro ****;
- 2) Certificazione notarile Ipocatastale ex art. 567 c.c.p. comma 2, resa dal Notaio Giulia Messina Vitrano del 29/11/2023;
- 3) le risultanze delle visure catastali;

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53 , SCALA D, INTERNO 1 BS, PIANO S1

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

Nel fascicolo è presente, infatti la seguente documentazione depositata dal creditore procedente:

- 1) Trascrizione n. T1 2237 del 16/11/2023 derivante da Verbale di pignoramento immobili, atto esecutivo cautelare giudiziario del 26/10/2023 n.rep.1539 eseguito dal pubblico ufficiale Tribunale di Marsala

a favore

della DICLEAZIANO SPV s.r.l. con sede a Conegliano e contro ****;

2) Certificazione notarile Ipotecaria ex art. 567 c.c.p. comma 2, resa dal Notaio Giulia Messina Vitrano del 29/11/2023;

3) le risultanze delle visure catastali;

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, PIANO S1

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

Nel fascicolo è presente, infatti la seguente documentazione depositata dal creditore procedente:

1) Trascrizione n. T1 2237 del 16/11/2023 derivante da Verbale di pignoramento immobili, atto esecutivo cautelare giudiziario del 26/10/2023 n.rep.1539 eseguito dal pubblico ufficiale Tribunale di Marsala a favore

della DICLEAZIANO SPV s.r.l. con sede a Conegliano e contro *****;

2) Certificazione notarile Ipotecaria ex art. 567 c.c.p. comma 2, resa dal Notaio Giulia Messina Vitrano del 29/11/2023;

3) le risultanze delle visure catastali;

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, SCALA D, INTERNO 5, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Atto del 05/09/2005 Pubblico ufficiale NOTAIO LOMBARDO VINCENZO con sede a CASTELVETRANO (TP) Repertorio n. 58581 ed ivi Registrato col n. 1323 in data 06/09/2005 - COMPRAVENDITA - TRASCRIZIONE 18654/2005 Voltura n. 11652.1/2005 - Pratica n. TP0156410 in atti dal 22/11/2005.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, SCALA D, INTERNO 1 BS, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Atto del 05/09/2005 Pubblico ufficiale NOTAIO LOMBARDO VINCENZO con sede a CASTELVETRANO (TP) Repertorio n. 58581 ed ivi Registrato col n. 1323 in data 06/09/2005 - COMPRAVENDITA - TRASCRIZIONE 18654/2005 Voltura n. 11652.1/2005 - Pratica n. TP0156410 in atti dal 22/11/2005.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Atto del 05/09/2005 Pubblico ufficiale NOTAIO LOMBARDO VINCENZO con sede a CASTELVETRANO (TP) Repertorio n. 58581 ed ivi Registrato col n. 1323 in data 06/09/2005 - COMPRAVENDITA - TRASCRIZIONE 18654/2005 Voltura n. 11652.1/2005 - Pratica n. TP0156410 in atti dal 22/11/2005.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, SCALA D, INTERNO 5, PIANO 1

L'appartamento è posto a piano primo di un edificio condominiale, esso confina con il vano scala, con l'appartamento censito in catasto p.lla 59 subalterno 30 e da due lati con area libera.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, SCALA D, INTERNO 1 BS, PIANO S1

L'appartamento è posto a piano cantinato di un edificio condominiale, esso confina con il vano scala, con l'unità adibita a garage sub.66 oggetto anch'essa di pignoramento, con area libera destinata a corsia di manovra e parcheggio.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, PIANO S1

L'appartamento è posto a piano cantinato di un edificio condominiale, esso confina con il vano scala, con l'unità adibita a deposito-magazzino sub.59, con area libera destinata a corsia di manovra e parcheggio.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, SCALA D, INTERNO 5, PIANO 1

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	-------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda		e		
Abitazione	92,12 mq	111,00 mq	1	111,00 mq	2,90 m	1
Balcone scoperto	5,19 mq	5,19 mq	0,25	1,30 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	2,96 mq	2,96 mq	0,25	0,74 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	5,36 mq	5,36 mq	0,25	1,34 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				114,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				114,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è comodamente fruibile si trova ubicato in zona semi-centrale rispetto al centro città, ed è raggiunto dai principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53 , SCALA D, INTERNO 1 BS, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	26,00 mq	36,00 mq	1	36,00 mq	3,35 m	Cantinato
Totale superficie convenzionale:				36,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è comodamente fruibile si trova ubicato in zona semi-centrale rispetto al centro città, ed è raggiunto dai principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il sottoscritto al momento del sopralluogo ha evidenziato che l'unità in oggetto è utilizzata in maniera continuativa dallo stesso nucleo familiare degli esecutati, essa risulta essere di pertinenza all'unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano primo dello stesso fabbricato censito al sub.59 oggetto anch'essa di pignoramento.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53 , PIANO S1

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	--------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda		e		
Posto auto coperto	26,00 mq	26,00 mq	1	26,00 mq	3,50 m	Cantinato
Totale superficie convenzionale:				26,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				26,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è comodamente fruibile si trova ubicato in zona semi-centrale rispetto al centro città, ed è raggiunto dai principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il sottoscritto al momento del sopralluogo ha evidenziato che l'unità in oggetto è utilizzata in maniera continuativa dallo stesso nucleo familiare degli esecutati, essa risulta essere di pertinenza all'unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al piano primo dello stesso fabbricato censito al sub.59 oggetto anch'essa di pignoramento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53 , SCALA D, INTERNO 5, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/1982 al 01/12/1982	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 59, Sub. 29, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 111,00 mq Piano 1
Dal 01/12/1982 al 05/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 59, Sub. 29, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 111,00 mq Rendita € 0,49 Piano 1
Dal 05/09/2005 al 04/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 59, Sub. 29, Zc. 1 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 111,00 mq Rendita € 557,77

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53 , SCALA D, INTERNO 1 BS, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/1982 al 01/12/1982	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 59, Sub. 59, Zc. 1 Categoria C2 Cl.7, Cons. 626 Superficie catastale 36 mq Rendita € 98,02 Piano S1
Dal 01/12/1982 al 05/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 59, Sub. 59, Zc. 1 Categoria C2 Cl.7, Cons. 26 Superficie catastale 36 mq Rendita € 98,02 Piano S1
Dal 05/09/2005 al 04/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 59, Sub. 59, Zc. 1 Categoria C2 Cl.7, Cons. 26 Superficie catastale 36 mq Rendita € 98,02 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53 , PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/1982 al 01/12/1982	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 59, Sub. 66, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 26 Superficie catastale 26 mq Rendita € 98,02 Piano S1
Dal 01/12/1982 al 05/09/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 59, Sub. 66, Zc. 1 Categoria C2 Cl.4, Cons. 26 Superficie catastale 26 mq Rendita € 102,85 Piano S1
Dal 05/09/2005 al 04/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 59, Sub. 66, Zc. 1 Categoria C6 Cl.4, Cons. 26 Superficie catastale 26 mq Rendita € 102,85 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53 , SCALA D, INTERNO 5, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	59	29		A2	4	6	111 mq	557,77 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità riscontrate riguardano il catasto terreni è più precisamente: visionando lo stralcio catastale non risulta inserito al wegis l'intero complesso immobiliare, mentre risultano ancora esistenti le vecchie particelle che componevano il lotto edilizio edificato.

Inoltre al Censuario terreni la particella 59 risulta essere Ente Urbano e quindi il mappale all'epoca risulta essere stato presentato e approvato, quindi occorre richiedere all'Agenzia delle Entrate ufficio del Territorio di Trapani l'inserimento dell'intero complesso immobiliare, mediante richiesta in autotutela. Si fa presente che tali difformità riscontrate non sono di ostacolo ad eventuale decreto di trasferimento.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, SCALA D, INTERNO 1 BS, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	59	59	1	C2	7	26	36 mq	98,02 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le difformità riscontrate riguardano il catasto terreni è più precisamente: visionando lo stralcio catastale non risulta inserito al wegis l'intero complesso immobiliare, mentre risultano ancora esistenti le vecchie particelle che componevano il lotto edilizio edificato.

Inoltre al Censuario terreni la particella 59 risulta essere Ente Urbano e quindi il mappale all'epoca risulta

essere stato presentato e approvato, quindi occorre richiedere all'Agenzia delle Entrate ufficio del Territorio di Trapani l'inserimento dell'intero complesso immobiliare, mediante richiesta in autotutela. L'unità immobiliare al momento del sopralluogo presentava alcune difformità interne è più precisamente:

- 1) Diversa distribuzione interna;
 - 2) Realizzazione di piccolo vano adibito a w.c.:
 - 3) Demolizione di una parte di parete con la creazione di un varco porta che comunica con il vano adibito a garage riportato in catasto urbano col sub.66, anch'esso oggetto di pignoramento;
- Si fa presente che tali difformità riscontrate necessitano di regolarizzazione con la presentazione di SCIA in sanatoria D.P.R. 380/03, e successivo classamento al catasto urbano per fusione e cambio d'uso, da adibire a garage o deposito-magazzino.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53 , PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	59	66	1	C6	4	26	26 mq	102,85 €	S1	

Corrispondenza catastale

Le difformità riscontrate riguardano il catasto terreni è più precisamente: visionando lo stralcio catastale non risulta inserito al wegis l'intero complesso immobiliare, mentre risultano ancora esistenti le vecchie particelle che componevano il lotto edilizio edificato.

Inoltre al Censuario terreni la particella 59 risulta essere Ente Urbano e quindi il mappale all'epoca risulta essere stato presentato e approvato, quindi occorre richiedere all'Agenzia delle Entrate ufficio del Territorio di Trapani l'inserimento dell'intero complesso immobiliare, mediante richiesta in autotutela. L'unità immobiliare al momento del sopralluogo presentava alcune difformità interne è più precisamente:

- 1) Diversa distribuzione interna;
 - 2) Realizzazione di piccolo vano adibito a w.c.:
 - 3) Demolizione di una parte di parete con la creazione di un varco porta che comunica con il vano adibito a garage riportato in catasto urbano col sub.59, anch'esso oggetto di pignoramento;
- Si fa presente che tali difformità riscontrate necessitano di regolarizzazione con la presentazione di SCIA in sanatoria D.P.R. 380/03, e successivo classamento al catasto urbano per fusione e cambio d'uso, da adibire a garage o deposito-magazzino.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53 , SCALA D, INTERNO 5, PIANO 1

Dagli accertamenti effettuati sulla scorta dei documenti messi a mia disposizione, si è constatato la completezza dei documenti di cui all'rt.567 secondo comma c.p.c.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, SCALA D, INTERNO 1 BS, PIANO S1

Dagli accertamenti effettuati sulla scorta dei documenti messi a mia disposizione, si è constatato la completezza dei documenti di cui all'rt.567 secondo comma c.p.c.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, PIANO S1

Dagli accertamenti effettuati sulla scorta dei documenti messi a mia disposizione, si è constatato la completezza dei documenti di cui all'rt.567 secondo comma c.p.c.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, SCALA D, INTERNO 5, PIANO 1

L'immobile allo stato attuale risulta abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, come descritto nel verbale di sopralluogo effettuato dal CTU. Non risultano contratti di locazioni in essere.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, SCALA D, INTERNO 1 BS, PIANO S1

L'immobile allo stato attuale risulta utilizzato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare. Non risultano contratti di Locazioni in essere.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, PIANO S1

L'immobile allo stato attuale risulta abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, come descritto nel verbale di sopralluogo effettuato dal CTU. Non risultano contratti di Locazioni in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, SCALA D, INTERNO 5, PIANO 1

L'appartamento pignorato allo stato attuale si trova in discrete condizioni strutturali e igienicamente abitabile, si presenta internamente in discreto stato di conservazione le pareti interne risultano intonacate, in alcune parti le pareti interne e il solaio interno evidenziano tracce di umidità. L'impianto elettrico e idrico è sottotraccia, da una prima visione si presenta in discreto stato manutentivo. La struttura del fabbricato è armata in conglomerato cementizio e ferro, le pareti esterne sono in sufficiente condizione tranne in alcuni punti dove sono stati evidenziati alcuni parti ammalorate e con visivi lesioni e distacchi di intonaco e traversato, soprattutto in prossimità dei balconi esterni. Si fa presente che da un'ispezione le tracce di umidità

riscontrate all'interno dei vani dell'appartamento sono dovute a delle lesioni riscontrate nella parte esterna del solaio di copertura o lastrici solari di proprietà terzi. Si fa presente che alcuni lavori di manutenzione devono essere eseguiti con carattere di urgenza, poiché alcune parti dei balconi sono in uno stato avanzato di degrado e quindi necessitano con urgenza di messa in sicurezza, con preventiva collocazione di rete in plastica in modo tale trattenere le parti di muratura che potrebbero staccarsi.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, SCALA D, INTERNO 1 BS, PIANO S1

L'unità immobiliare pignorata allo stato attuale si trova in discrete condizioni strutturali, si presenta internamente in discreto stato di conservazione le pareti interne risultano intonacate, in alcune parti le pareti interne e il solaio interno evidenziano tracce di umidità. L'impianto elettrico e idrico è sottotraccia, da una prima visione si presenta in discreto stato manutentivo. La struttura del fabbricato è armata in conglomerato cementizio e ferro, le pareti esterne sono in sufficienti condizione tranne in alcuni punti dove sono stati evidenziati alcuni parti ammalorate e con visivi lesioni e distacchi di intonaco e traversato.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, PIANO S1

L'unità immobiliare pignorata allo stato attuale si trova in discrete condizioni strutturali, si presenta internamente in discreto stato di conservazione le pareti interne risultano traversate senza alcuna rifinitura. L'impianto elettrico è sottotraccia, da una prima visione si presenta in discreto stato manutentivo. La struttura del fabbricato è armata in conglomerato cementizio e ferro, le pareti esterne sono in sufficienti condizioni tranne in alcuni punti dove sono stati evidenziati alcuni parti ammalorate e con visivi lesioni e distacchi di intonaco e traversato.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, SCALA D, INTERNO 5, PIANO 1

Le parti comuni riguardano il vano scala, l'ingresso e i viali che dalla strada denominata Viale Risorgimento conduce alle unità immobiliari.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, SCALA D, INTERNO 1 BS, PIANO S1

Le parti comuni riguardano, l'ingresso che dalla strada principale conduce alle unità immobiliari poste a piano cantinato.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, PIANO S1

Le parti comuni riguardano, l'ingresso che dalla strada principale conduce alle unità immobiliari poste a piano cantinato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, SCALA D, INTERNO 5, PIANO 1

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, SCALA D, INTERNO 1 BS, PIANO S1

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, PIANO S1

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, SCALA D, INTERNO 5, PIANO 1

L'edificio dove è ubicato l'appartamento pignorato allo stato attuale si trova in discrete condizioni strutturali, internamente è in sufficiente stato di conservazione le pareti interne risultano intonacate, in alcune parti le pareti interne e il solaio interno evidenziano tracce di umidità e piccole lesioni di distacchi di traversato e tonachina. L'impianto elettrico e idrico è sottotraccia, la caldaia e l'impianto di riscaldamento non sono funzionanti. L'appartamento da una prima visione si presenta in discrete condizioni manutentivi. La struttura del fabbricato è armata in conglomerato cementizio e ferro, i solai sono in c.a. con copertura piana con altezza interna di mt 2.90 circa. La pavimentazione interna è in ceramica, le pareti sono rifiniti con tonachina di colore bianco, gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato e gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo ecorredate da avvolgibile in plastica.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, SCALA D, INTERNO 1 BS, PIANO S1

L'edificio dove è ubicato l'unità immobiliare pignorata allo stato attuale si trova in discrete condizioni strutturali, internamente è in sufficiente stato di conservazione le pareti interne risultano intonacate, in alcune parti le pareti interne e il solaio interno evidenziano tracce di umidità e piccole lesioni di distacchi di traversato e tonachina. L'impianto elettrico e idrico è sottotraccia, da una prima visione si presenta in discrete condizioni manutentivi. La struttura del fabbricato è armata in conglomerato cementizio e ferro, i solai sono in c.a. con copertura piana con altezza interna di mt 3.35 circa. La pavimentazione interna è in ceramica, le pareti sono rifiniti con tonachina di colore bianco, gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato e gli infissi esternisono in alluminio e corredata da avvolgibile in plastica.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, PIANO S1

L'edificio dove è ubicato l'unità immobiliare pignorata allo stato attuale si trova in discrete condizioni strutturali, internamente è in sufficiente stato di conservazione le pareti interne risultano intonacate, in alcune parti le pareti interne e il solaio interno evidenziano tracce di umidità e piccole lesioni di distacchi di traversato

e tonachina. L'impianto elettrico è sottotraccia, da una prima visione si presenta in discrete condizioni manutentivi. La struttura del fabbricato è armata in conglomerato cementizio e ferro, i solai sono in c.a. con copertura piana con altezza interna di mt 3.50 circa. La pavimentazione interna è in ceramica, le pareti sono rifiniti con tonachina di colore bianco, gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato e l'infisso esterno è in ferro.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, SCALA D, INTERNO 5, PIANO 1

Al momento dell'accesso all'appartamento effettuato in data 19/01/2024, l'abitazione era occupata dal nucleo familiare degli esecutati.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, SCALA D, INTERNO 1 BS, PIANO S1

Al momento dell'accesso effettuato in data 19/01/2024, l'unità immobiliare è utilizzata come deposito-magazzino dal nucleo familiare degli esecutati.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, PIANO S1

Al momento dell'accesso effettuato in data 19/01/2024, l'unità immobiliare è utilizzata come garage dal nucleo familiare degli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, SCALA D, INTERNO 5, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 01/12/1982 al	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA

05/09/2005		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GENTILE N.	01/12/1982	67400	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CASTELVETRANO	15/12/1982	5043	
Dal 05/09/2005 al 04/01/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LOMBARDO VINCENZO	05/09/2005	58581	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRAPANI	07/09/2005	28772	18654
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
CASTELVETRANO	06/09/2005	1323			

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da accertamenti eseguiti non risultano atti successivi al pignoramento.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, SCALA D, INTERNO 1 BS, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/1982 al 05/09/2005	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GENTILE N.	01/12/1982	67400	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CASTELVETRANO	15/12/1982	5043	
Dal 05/09/2005 al 04/01/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LOMBARDO VINCENZO	05/09/2005	58581	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRAPANI	07/09/2005	28772	18654
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CASTELVETRANO	06/09/2005	1323	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da accertamenti eseguiti non risultano atti successivi al pignoramento.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53 ,
PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/12/1982 al 05/09/2005	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GENTILE N.	01/12/1982	67400	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CASTELVETRANO	15/12/1982	5043	
Dal 05/09/2005 al 04/01/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		LOMBARDO VINCENZO	05/09/2005	58581	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRAPANI	07/09/2005	28772	18654
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CASTELVETRANO	06/09/2005	1323	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da accertamenti eseguiti non risultano atti successivi al pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53 , SCALA D, INTERNO 5, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 14/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a TRAPANI il 05/09/2005
Reg. gen. 58582 - Reg. part. 14505
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 60.000,00
Rogante: LOMBARDO VINCENZO
Data: 05/09/2005
N° repertorio: 58582
N° raccolta: 14505

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TRAPANI il 14/09/2023
Reg. gen. 18771 - Reg. part. 15571
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a MARSALA il 14/11/2023
Reg. gen. 23189 - Reg. part. 18932
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'Ipoteca Volontaria e dell'atto di Pignoramento 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 in essere:- Cancellazione Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347;

· Cancellazione Tassa Ipotecaria €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347;

- Cancellazione Atto di Pignoramento: 59.00 imposta.

L'Importo complessivo per la cancellazione delle formalità ammonta a €500.00 circa.

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53 ,
SCALA D, INTERNO 1 BS, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 14/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a TRAPANI il 05/09/2005

Reg. gen. 58582 - Reg. part. 14505
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
Rogante: LOMBARDO VINCENZO
Data: 05/09/2005
N° repertorio: 58582
N° raccolta: 14505

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TRAPANI il 14/09/2023
Reg. gen. 18771 - Reg. part. 15571
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a MARSALA il 14/11/2023
Reg. gen. 23189 - Reg. part. 18932
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'Ipoteca Volontaria e dell'atto di Pignoramento 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 in essere:- Cancellazione Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347;

· Cancellazione Tassa Ipotecaria €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347;

- Cancellazione Atto di Pignoramento: 59.00 imposta.

L'Importo complessivo per la cancellazione delle formalità ammonta a €.500.00 circa.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53 ,
PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 14/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Iscritto a TRAPANI il 05/09/2005
 Reg. gen. 58582 - Reg. part. 14505
 Quota: 1/1
 Importo: € 120.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 60.000,00
 Rogante: LOMBARDO VINCENZO
 Data: 05/09/2005
 N° repertorio: 58582
 N° raccolta: 14505

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
 Trascritto a TRAPANI il 14/09/2023
 Reg. gen. 18771 - Reg. part. 15571
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ATTO GIUDIZIARIO**
 Trascritto a MARSALA il 14/11/2023
 Reg. gen. 23189 - Reg. part. 18932
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'Ipoteca Volontaria e dell'atto di Pignoramento 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 in essere:- Cancellazione Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347;
 · Cancellazione Tassa Ipotecaria €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347;
 - Cancellazione Atto di Pignoramento: 59.00 imposta.
 L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità ammonta a €.500.00 circa.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53 , SCALA D, INTERNO 5, PIANO 1

L'immobile pignorato ricade nella perimetrazione del piano regolatore adottato n.900 del 28/07/2006, dal comune di Campobello di Mazara all'interno della Tav. 1/A in zona residenziale B/5, che comprende aree edificate destinate in parte ad attività produttive, o aree già occupate da edifici abitativi che sono stati costruiti prima dell'adozione del PRG.

Sistema dei vincoli: Limite del vincolo idrogeologico per "rischio inondazione" art.2 D.A. n.543 del 25/07/2002 R.2 (rischio medio). L'appartamento oggetto di pignoramento si trova all'interno di un complesso immobiliare denominato "Condominio il Principe" costruito dalla Società Immobiliare Mediterranea "LA MANTIDE" S.P.A. con sede in Palermo.

La costruzione del complesso immobiliare composto da palazzine aventi ognuna n.2 appartamenti dislocati su due piani fuori terra ed un piano semi cantinato destinato a garage e depositi.

L'immobile è stato costruito con regolari permessi di costruzione n.125/73 del 09/03/1973 e successive varianti del 31/05/1975 genio civile n.6204 del 02/03/1973, successivo rilascio del certificato di Abitabilità del n.185/75 autorizzato il 04/07/1975 dal settore urbanistica del comune di Campobello di Mazara alla società amministratore unico della Immobiliare Mediterranea "La Mantide".

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53 , SCALA D, INTERNO 1 BS, PIANO S1

L'immobile pignorato ricade nella perimetrazione del piano regolatore adottato n.900 del 28/07/2006, dal comune di Campobello di Mazara all'interno della Tav. 1/A in zona residenziale B/5, che comprende aree edificate destinate in parte ad attività produttive, o aree già occupate da edifici abitativi che sono stati costruiti prima dell'adozione del PRG.

Sistema dei vincoli: Limite del vincolo idrogeologico per "rischio inondazione" art.2 D.A. n.543 del 25/07/2002 R.2 (rischio medio). L'appartamento oggetto di pignoramento si trova all'interno di un complesso immobiliare denominato "Condominio il Principe" costruito dalla Società Immobiliare Mediterranea "LA MANTIDE" S.P.A. con sede in Palermo.

La costruzione del complesso immobiliare composto da palazzine aventi ognuna n.2 appartamenti dislocati su tre piani fuori terra ed un piano semi scantinato destinato a garage e depositi. L'immobile è stato costruito con regolari permessi di costruzione n.125/73 del 09/03/1973 e successive varianti del 31/05/1975 genio civile n.6204 del 02/03/1973, successivo rilascio del certificato di Abitabilità del n.185/75 autorizzato il 04/07/1975 dal settore urbanistica del comune di Campobello di Mazara alla società amministratore unico della Immobiliare Mediterranea "La Mantide".

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53 , PIANO S1

L'immobile pignorato ricade nella perimetrazione del piano regolatore adottato n.900 del 28/07/2006, dal comune di Campobello di Mazara all'interno della Tav. 1/A in zona residenziale B/5, che comprende aree edificate destinate in parte ad attività produttive, o aree già occupate da edifici abitativi che sono stati costruiti prima dell'adozione del PRG.

Sistema dei vincoli: Limite del vincolo idrogeologico per "rischio inondazione" art.2 D.A. n.543 del 25/07/2002 R.2 (rischio medio). L'appartamento oggetto di pignoramento si trova all'interno di un complesso immobiliare denominato "Condominio il Principe" costruito dalla Società Immobiliare Mediterranea "LA MANTIDE" S.P.A. con sede in Palermo.

La costruzione del complesso immobiliare composto da palazzine aventi ognuna n.2 appartamenti dislocati su tre piani fuori terra ed un piano semi scantinato destinato a garage e depositi. L'immobile è stato costruito con regolari permessi di costruzione n.125/73 del 09/03/1973 e successive varianti del 31/05/1975 genio civile n.6204 del 02/03/1973, successivo rilascio del certificato di Abitabilità del n.185/75 autorizzato il 04/07/1975 dal settore urbanistica del comune di Campobello di Mazara alla società amministratore unico della Immobiliare Mediterranea "La Mantide".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53 , SCALA D, INTERNO 5, PIANO 1

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. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato costruito con regolari permessi di costruzione n.125/73 del 09/03/1973 e successive varianti del 31/05/1975 genio civile n.6204 del 02/03/1973, successivo rilascio del certificato di Abitabilità del n.185/75 autorizzato il 04/07/1975 dal settore urbanistica del comune di Campobello di Mazara alla società amministratore unico della Immobiliare Mediterranea "La Mantide".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dagli accertamenti effettuati negli uffici comunali, sulla scorta dei documenti messi a mia disposizione dai rilievi effettuati dalle indagini svolte e dall'esame della planimetria catastale risulta la regolarità urbanistica dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53 , SCALA D, INTERNO 1 BS, PIANO S1

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.

L'immobile è stato costruito con regolari permessi di costruzione n.125/73 del 09/03/1973 e successive varianti del 31/05/1975 genio civile n.6204 del 02/03/1973, successivo rilascio del certificato di Abitabilità del n.185/75 autorizzato il 04/07/1975 dal settore urbanistica del comune di Campobello di Mazara alla società amministratore unico della Immobiliare Mediterranea "La Mantide".

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 termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo presentava alcune difformità interne è più precisamente:

- 1) Diversa distribuzione interna;
- 2) Realizzazione di piccolo vano adibito a w.c.:
- 3) Demolizione di una parte di parete con la creazione di un varco porta che comunica con il vano adibito a garage riportato in catasto urbano col sub.66, anch'esso oggetto di pignoramento;

Si fa presente che tali difformità riscontrate necessitano di regolarizzazione con la presentazione di SCIA in sanatoria D.P.R. 380/03, e successivo classamento al catasto urbano per fusione e cambio d'uso, da adibire a garage o deposito-magazzino.

BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53 , PIANO S1

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.

L'immobile è stato costruito con regolari permessi di costruzione n.125/73 del 09/03/1973 e successive varianti del 31/05/1975 genio civile n.6204 del 02/03/1973, successivo rilascio del certificato di Abitabilità del n.185/75 autorizzato il 04/07/1975 dal settore urbanistica del comune di Campobello di Mazara alla società amministratore unico della Immobiliare Mediterranea "La Mantide".

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 termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'unità immobiliare al momento del sopralluogo presentava alcune difformità interne è più precisamente:

- 1) Diversa distribuzione interna;
- 2) Realizzazione di piccolo vano adibito a w.c.:
- 3) Demolizione di una parte di parete con la creazione di un varco porta che comunica con il vano adibito a garage riportato in catasto urbano col sub.59, anch'esso oggetto di pignoramento;

Si fa presente che tali difformità riscontrate necessitano di regolarizzazione con la presentazione di SCIA in sanatoria D.P.R. 380/03, e successivo classamento al catasto urbano per fusione e cambio d'uso, da adibire a garage o deposito-magazzino.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53 , SCALA D, INTERNO 5, PIANO 1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le spese condominiali si riferiscono solo alle spese di pulizia e di consumo energia elettrica scala. Inoltre si fa presente che vi sono spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriore alla data della perizia, o procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
Importo complessivo spese condominiali non pagate che ammontano ad euro.....

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53 ,
SCALA D, INTERNO 1 BS, PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le spese condominiali si riferiscono solo alle spese di pulizia e di consumo energia elettrica scala. Inoltre si fa presente che vi sono spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriore alla data della perizia, o procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53 ,
PIANO S1**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le spese condominiali si riferiscono solo alle spese di pulizia e di consumo energia elettrica scala. Inoltre si fa presente che vi sono spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriore alla data della perizia, o procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53 , scala D, interno 5, piano 1

L'unità immobiliare è adibita a civile abitazione, ricade nel Comune di Campobello di Mazara è ubicata in prossimità del Viale Risorgimento al numero civico 53. Essa si trova al di fuori di dalla perimetrazione del centro storico. La zona è residenziale con la presenza di diverse attività commerciali ed artigianali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 59, Sub. 29, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 57.190,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53 , scala D, interno 1 BS, piano S1

L'unità immobiliare è adibita a deposito-magazzino, ricade nel Comune di Campobello di Mazara ed è ubicata al piano cantinato di un complesso immobiliare denominato "Condomino il Principe" è ubicata nel Viale Risorgimento al numero civico 5 scala D interno 1 bis. Essa si trova al di fuori della perimetrazione del centro storico, la zona è residenziale è ben servita da mezzi pubblici, con la presenza di diverse attività commerciali ed artigianali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 59, Sub. 59, Zc. 1, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 10.800,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Dagli accertamenti effettuati negli uffici comunali, sulla scorta dei documenti messi a mia disposizione, dai rilievi effettuati, dalle indagini svolte e dall'esame della planimetria catastale risulta la non regolarità edilizia del bene in quanto sono stati realizzati opere interne è più precisamente:

1) Diversa distribuzione interna;

2) Realizzazione di piccolo vano adibito a w.c.:

3) Demolizione di una parte di parete con la creazione di un varco porta che comunica con il vano adibito a garage riportato in catasto urbano col sub.66, anch'esso oggetto di pignoramento;

Si fa presente che tali difformità riscontrate necessitano di regolarizzazione con la presentazione di SCIA in sanatoria D.P.R. 380/03, e successivo classamento al catasto urbano per fusione e cambio d'uso, da adibire a garage o deposito-magazzino. Il costo complessivo per sanare tale abuso comprensivo di spese tecniche, amministrative

comprensivo delle sanzioni, si aggira intorno ai 3500,00 euro circa;

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53 , piano S1
L'unità immobiliare è adibita a garage, ricade nel Comune di Campobello di Mazara ed è ubicata al piano cantinato di un complesso immobiliare denominato "Condomino il Principe" è ubicata nel Viale Risorgimento al numero civico 5. Essa si trova al di fuori della perimetrazione del centro storico, la zona è residenziale è ben servita da mezzi pubblici, con la presenza di diverse attività commerciali ed artigianali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 59, Sub. 66, Zc. 1, Categoria C6
Valore di stima del bene: € 6.500,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Dagli accertamenti effettuati negli uffici comunali, sulla scorta dei documenti messi a mia disposizione, dai rilievi effettuati, dalle indagini svolte e dall'esame della planimetria catastale risulta la non regolarità edilizia del bene in quanto sono stati realizzati opere interne è più precisamente:

1) Diversa distribuzione interna;

2) Realizzazione di piccolo vano adibito a w.c.:

3) Demolizione di una parte di parete con la creazione di un varco porta che comunica con il vano adibito a garage riportato in catasto urbano col sub.59, anch'esso oggetto di pignoramento;

Si fa presente che tali difformità riscontrate necessitano di regolarizzazione con la presentazione di SCIA in sanatoria D.P.R. 380/03, e successivo classamento al catasto urbano per fusione e cambio d'uso, da adibire a garage o deposito-magazzino. Il costo complessivo per sanare tale abuso comprensivo di spese tecniche, amministrative

comprensivo delle sanzioni, si aggira intorno ai 3000,00 euro circa;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53 , scala D, interno 5, piano 1	114,38 mq	500,00 €/mq	€ 57.190,00	100,00%	€ 57.190,00
Bene N° 2 - Magazzino Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53 , scala D, interno 1 BS, piano S1	36,00 mq	300,00 €/mq	€ 10.800,00	100,00%	€ 10.800,00
Bene N° 3 - Posto auto Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53 , piano S1	26,00 mq	250,00 €/mq	€ 6.500,00	100,00%	€ 6.500,00
				Valore di stima:	€ 74.490,00

Valore di stima: € 74.490,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€
Altro	500,00	€

Valore finale di stima: € 70.490,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Da indagini fatte presso tecnici del luogo, agenzie immobiliari, operatori economici, imprese di costruzioni, di beni con analoghe caratteristiche, Osservatorio immobiliare OMI, ed inoltre, tenuto conto delle attuali condizioni di manutenzione e conservazione, il prezzo di mercato si aggirerà sui € 500,00/mq, per quanto concerne l'abitazione, mentre il vano adibito a garage il prezzo si aggira a €.250,00/mq., e il locale deposito- magazzino il prezzo si aggira a €.300,00/mq. Al fine della presente valutazione si considererà una superficie data dalla somma della superficie

lorda dell'immobile e le pertinenza consistenti i balconi.

Pertanto la stima sarà data dalla superficie lorda totale per il costo al metro quadrato.

Si fa presente che al valore stimato sulla base della superficie convenzionale si detrae:

- 1) Le spese per il pagamento della sanzione in sanatoria di €.1000.00 per le opere interne;
- 2) Le spese di istruttoria pratica di €.50.00;
- 3) Le spese tecniche per la presentazione della SCIA in Sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/03 di €.1500,00.
- 4) Le spese per tributi catastali di €.50.00;
- 5) Le spese tecniche per la variazione catastale DOCFA di €.900.00;
- 6) Le spese occorrenti per la cancellazione delle formalità di €.500,00 circa;

Il valore di stima è di €74.490,00 a detrarre le spese di euro 4000,00, sarà pertanto pari a €.70.490,00.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva e particolarità da rilevare.

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 06/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Laudicina Vincenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - stralcio catastale
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - visure catastali
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - Elaborati grafici
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - planimtrie catastali
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - concessione edilizia
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di Agibilità
- ✓ N° 1 Altri allegati - richiesta visione fascicolo ufficio SUE

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53 , scala D, interno 5, piano 1

L'unità immobiliare è adibita a civile abitazione, ricade nel Comune di Campobello di Mazara è ubicata in prossimità del Viale Risorgimento al numero civico 53. Essa si trova al di fuori di dalla perimetrazione del centro storico. La zona è residenziale con la presenza di diverse attività commerciali ed artigianali. Identificato al catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 59, Sub.29, Categoria A2 Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato ricade nella perimetrazione del piano regolatore adottato n.900 del 28/07/2006, dal comune di Campobello di Mazara all'interno della Tav. 1/A in zona residenziale B/5, che comprende aree edificate destinate in parte ad attività produttive, o aree già occupate da edifici abitativi che sono stati costruiti prima dell'adozione del PRG. Sistema dei vincoli: Limite del vincolo idrogeologico per "rischio inondazione" art.2 D.A. n.543 del 25/07/2002 R.2 (rischio medio). L'appartamento oggetto di pignoramento si trova all'interno di un complesso immobiliare denominato "Condominio il Principe" costruito dalla Società Immobiliare Mediterranea "LA MANTIDE"

S.P.A. con sede in Palermo. La costruzione del complesso immobiliare composto da palazzine aventi ognuna n.2 appartamenti dislocati su due piani fuori terra ed un piano semi cantinato destinato a garage e depositi. L'immobile è stato costruito con regolari permessi di costruzione n.125/73 del 09/03/1973 e successive varianti del 31/05/1975 genio civile n.6204 del 02/03/1973, successivo rilascio del certificato di Abitabilità del n.185/75 autorizzato il 04/07/1975 dal settore urbanistica del comune di Campobello di Mazara alla società amministratore unico della Immobiliare Mediterranea "La Mantide".

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53 , scala D, interno 1 BS, piano S1

L'unità immobiliare è adibita a deposito-magazzino, ricade nel Comune di Campobello di Mazara ed è ubicata al piano cantinato di un complesso immobiliare denominato "Condominio il Principe" è ubicata nel Viale Risorgimento al numero civico 5 scala D interno 1 bis. Essa si trova al di fuori della perimetrazione del centro storico, la zona è residenziale è ben servita da mezzi pubblici, con la presenza di diverse attività commerciali ed artigianali. Identificato al catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 59, Sub. 59, Zc. 1, Categoria C2 Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato ricade nella perimetrazione del piano regolatore adottato n.900 del 28/07/2006, dal comune di Campobello di Mazara all'interno della Tav. 1/A in zona residenziale B/5, che comprende aree edificate destinate in parte ad attività produttive, o aree già occupate da edifici abitativi che sono stati costruiti prima dell'adozione del PRG. Sistema dei vincoli: Limite del vincolo idrogeologico per "rischio inondazione" art.2 D.A. n.543 del 25/07/2002 R.2 (rischio medio). L'appartamento oggetto di pignoramento si trova all'interno di un complesso immobiliare denominato "Condominio il Principe" costruito dalla Società Immobiliare Mediterranea "LA MANTIDE"

S.P.A. con sede in Palermo. La costruzione del complesso immobiliare composto da palazzine aventi ognuna n.2 appartamenti dislocati su tre piani fuori terra ed un piano semi scantinato destinato a garage e depositi. L'immobile è stato costruito con regolari permessi di costruzione n.125/73 del 09/03/1973 e successive varianti del 31/05/1975 genio civile n.6204 del 02/03/1973, successivo rilascio del certificato di Abitabilità del n.185/75 autorizzato il 04/07/1975 dal settore urbanistica del comune di Campobello di Mazara alla società amministratore unico della Immobiliare Mediterranea "La Mantide".

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53 , piano S1
L'unità immobiliare è adibita a garage, ricade nel Comune di Campobello di Mazara ed è ubicata al piano cantinato di un complesso immobiliare denominato "Condominio il Principe" è ubicata nel Viale Risorgimento al numero civico 5. Essa si trova al di fuori della perimetrazione del centro storico, la zona è residenziale è ben servita da mezzi pubblici, con la presenza di diverse attività commerciali ed artigianali.

Identificato al catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 59, Sub. 66, Zc. 1, Categoria C6 Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato ricade nella perimetrazione del piano regolatore adottato n.900 del 28/07/2006, dal comune di Campobello di Mazara all'interno della Tav. 1/A in zona residenziale B/5, che comprende aree edificate destinate in parte ad attività produttive, o aree già occupate da edifici abitativi che sono stati costruiti prima dell'adozione del PRG. Sistema dei vincoli: Limite del vincolo idrogeologico per "rischio inondazione" art.2 D.A. n.543 del 25/07/2002 R.2 (rischio medio). L'appartamento oggetto di pignoramento si trova all'interno di un complesso immobiliare denominato "Condominio il Principe" costruito dalla Società Immobiliare Mediterranea "LA MANTIDE"

S.P.A. con sede in Palermo. La costruzione del complesso immobiliare composto da palazzine aventi ognuna n.2 appartamenti dislocati su tre piani fuori terra ed un piano semi scantinato destinato a garage e depositi. L'immobile è stato costruito con regolari permessi di costruzione n.125/73 del 09/03/1973 e successive varianti del 31/05/1975 genio civile n.6204 del 02/03/1973, successivo rilascio del certificato di Abitabilità del n.185/75 autorizzato il 04/07/1975 dal settore urbanistica del comune di Campobello di Mazara alla società amministratore unico della Immobiliare Mediterranea "La Mantide".

Prezzo base d'asta: € 70.490,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 117/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 70.490,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, scala D, interno 5, piano 1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 59, Sub. 29, Categoria A2	Superficie	114,38 mq
Stato conservativo:	L'appartamento pignorato allo stato attuale si trova in discrete condizioni strutturali e igienicamente abitabile, si presenta internamente in discreto stato di conservazione le pareti interne risultano intonacate, in alcune parti le pareti interne e il solaio interno evidenziano tracce di umidità. L'impianto elettrico e idrico è sottotraccia, da una prima visione si presenta in discreto stato manutentivo. La struttura del fabbricato è armata in conglomerato cementizio e ferro, le pareti esterne sono in sufficienti condizioni tranne in alcuni punti dove sono stati evidenziati alcuni parti ammalorate e con visivi lesioni e distacchi di intonaco e traversato, soprattutto in prossimità dei balconi esterni. Si fa presente che da un'ispezione le tracce di umidità riscontrate all'interno dei vani dell'appartamento sono dovute a delle lesioni riscontrate nella parte esterna del solaio di copertura o lastrici solari di proprietà terzi. Si fa presente che alcuni lavori di manutenzione devono essere eseguiti con carattere di urgenza, poiché alcune parti dei balconi sono in uno stato avanzato di degrado è quindi necessitano con urgenza di messa in sicurezza, con preventiva collocazione di rete in plastica in modo tale trattenere le parti di muratura che potrebbero staccarsi.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è adibita a civile abitazione, ricade nel Comune di Campobello di Mazara è ubicata in prossimità del Viale Risorgimento al numero civico 53. Essa si trova al di fuori di dalla perimetrazione del centro storico. La zona è residenziale con la presenza di diverse attività commerciali ed artigianali.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso all'appartamento effettuato in data 19/01/2024, l'abitazione era occupata dal nucleo familiare degli esecutati.		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53, scala D, interno 1 BS, piano S1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 59, Sub. 59, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	36,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare pignorata allo stato attuale si trova in discrete condizioni strutturali, si presenta internamente in discreto stato di conservazione le pareti interne risultano intonacate, in alcune parti le pareti interne e il solaio interno evidenziano tracce di umidità. L'impianto elettrico e idrico è sottotraccia, da una prima visione si presenta in discreto stato manutentivo. La struttura del fabbricato è armata in conglomerato cementizio e ferro, le pareti esterne sono in sufficienti condizione tranne in alcuni punti dove sono stati evidenziati alcuni parti ammalorate e con visivi lesioni e distacchi di intonaco e traversato.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è adibita a deposito-magazzino, ricade nel Comune di Campobello di Mazara ed è ubicata al piano cantinato di un complesso immobiliare denominato "Condomino il Principe" è ubicata nel Viale Risorgimento al numero civico 5 scala D interno 1 bis. Essa si trova al di fuori della perimetrazione		

	del centro storico, la zona è residenziale è ben servita da mezzi pubblici, con la presenza di diverse attività commerciali ed artigianali.
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso effettuato in data 19/01/2024, l'unità immobiliare è utilizzata come deposito-magazzino dal nucleo familiare degli esecutati.

Bene N° 3 - Posto auto			
Ubicazione:	Campobello di Mazara (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53 , piano S1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 59, Sub. 66, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	26,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare pignorata allo stato attuale si trova in discrete condizioni strutturali, si presenta internamente in discreto stato di conservazione le pareti interne risultano traversate senza alcuna rifinitura. L'impianto elettrico è sottotraccia, da una prima visione si presenta in discreto stato manutentivo. La struttura del fabbricato è armata in conglomerato cementizio e ferro, le pareti esterne sono in sufficienti condizioni tranne in alcuni punti dove sono stati evidenziati alcuni parti ammalorate e con visivi lesioni e distacchi di intonaco e traversato.		
Descrizione:	L'unità immobiliare è adibita a garage, ricade nel Comune di Campobello di Mazara ed è ubicata al piano cantinato di un complesso immobiliare denominato "Condomino il Principe" è ubicata nel Viale Risorgimento al numero civico 5. Essa si trova al di fuori della perimetrazione del centro storico, la zona è residenziale è ben servita da mezzi pubblici, con la presenza di diverse attività commerciali ed artigianali.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso effettuato in data 19/01/2024, l'unità immobiliare è utilizzata come garage dal nucleo familiare degli esecutati.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53 , SCALA D, INTERNO 5, PIANO 1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a TRAPANI il 05/09/2005
Reg. gen. 58582 - Reg. part. 14505
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 60.000,00
Rogante: LOMBARDO VINCENZO
Data: 05/09/2005
N° repertorio: 58582
N° raccolta: 14505

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TRAPANI il 14/09/2023
Reg. gen. 18771 - Reg. part. 15571
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a MARSALA il 14/11/2023
Reg. gen. 23189 - Reg. part. 18932
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53 , SCALA D, INTERNO 1 BS, PIANO S1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a TRAPANI il 05/09/2005
Reg. gen. 58582 - Reg. part. 14505
Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
Rogante: LOMBARDO VINCENZO
Data: 05/09/2005
N° repertorio: 58582
N° raccolta: 14505

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TRAPANI il 14/09/2023
Reg. gen. 18771 - Reg. part. 15571
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a MARSALA il 14/11/2023
Reg. gen. 23189 - Reg. part. 18932
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

**BENE N° 3 - POSTO AUTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIALE RISORGIMENTO N.53 ,
PIANO S1**

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a TRAPANI il 05/09/2005
Reg. gen. 58582 - Reg. part. 14505
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
Rogante: LOMBARDO VINCENZO
Data: 05/09/2005
N° repertorio: 58582
N° raccolta: 14505

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TRAPANI il 14/09/2023
Reg. gen. 18771 - Reg. part. 15571
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a MARSALA il 14/11/2023

Reg. gen. 23189 - Reg. part. 18932

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****