

**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. SPAMPINATO Pierluigi**  
**C.da Bosco n. 209 - 91025 \* Marsala \* (TP)**  
**tel. 3661919696**

# **TRIBUNALE DI MARSALA**

**OGGETTO:**

*Procedimento esecutivo promosso da*

**AMCO – ASSET MANAGEMENT**

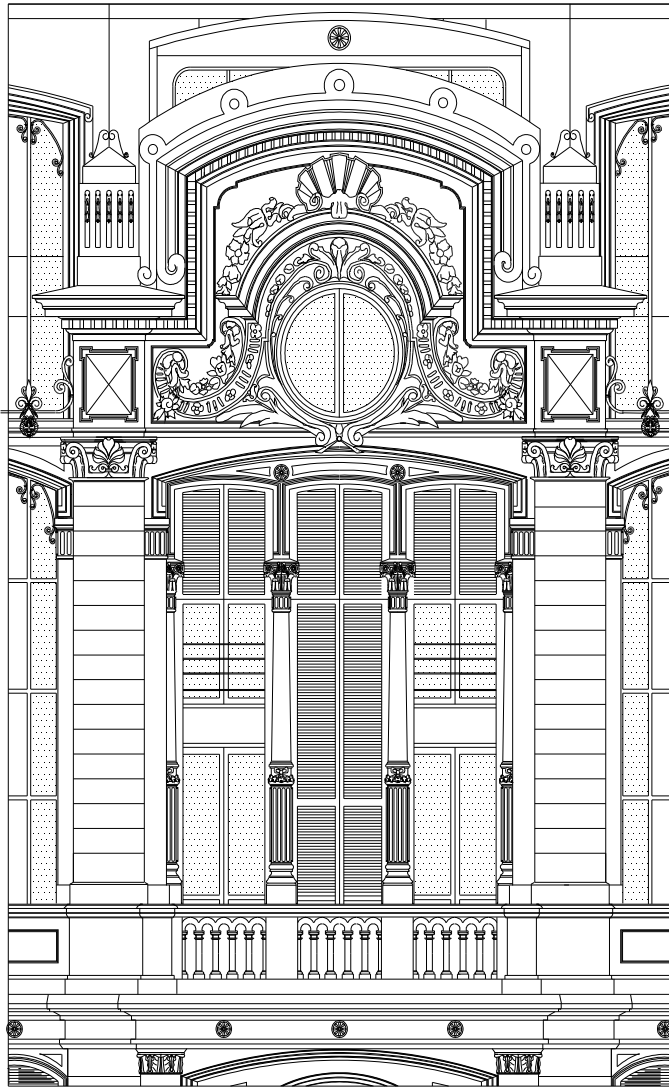
**COMPANY SPA contro**

**+1**

**n. 7/2024 di R.G.E.**

**Giudice:**

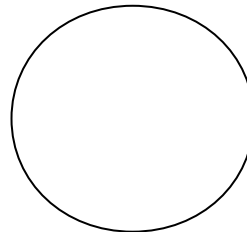
**Dott.ssa Monica D'ANGELO**



Data

**ELABORATO:**

**RELAZIONE DI STIMA  
PRIVACY**



**IL C.T.U.**  
**Dott. Ing. Pierluigi Spampinato**



---

# TRIBUNALE DI MARSALA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Spampinato Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 7/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>4</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>4</u>
<u>Lotto 1.....</u>	<u>5</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>6</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>6</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>6</u>
<u>Confini.....</u>	<u>7</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>7</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>7</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>8</u>
<u>Precisazioni.....</u>	<u>9</u>
<u>Patti.....</u>	<u>9</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>9</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>9</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>10</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>10</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>11</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>11</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>12</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>13</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>13</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>15</u>
<u>Lotto 2.....</u>	<u>16</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>17</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>17</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>17</u>
<u>Confini.....</u>	<u>17</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>18</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>18</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>19</u>
<u>Precisazioni.....</u>	<u>20</u>
<u>Patti.....</u>	<u>20</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>20</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>21</u>
<u>Servitù, censo, livello, usi civici.....</u>	<u>21</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>21</u>



<a href="#">Stato di occupazione.....</a>	<a href="#">22</a>
<a href="#">Provenienze Ventennali.....</a>	<a href="#">22</a>
<a href="#">Formalità pregiudizievoli.....</a>	<a href="#">23</a>
<a href="#">Normativa urbanistica.....</a>	<a href="#">24</a>
<a href="#">Regolarità edilizia.....</a>	<a href="#">24</a>
<a href="#">Vincoli od oneri condominiali.....</a>	<a href="#">26</a>
<a href="#">Stima / Formazione lotti.....</a>	<a href="#">27</a>
<a href="#">Lotto 1.....</a>	<a href="#">27</a>
<a href="#">Lotto 2.....</a>	<a href="#">30</a>
<a href="#">Riepilogo bando d'asta.....</a>	<a href="#">34</a>
<a href="#">Lotto 1.....</a>	<a href="#">34</a>
<a href="#">Lotto 2.....</a>	<a href="#">34</a>
<a href="#">Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 7/2024 del R.G.E.....</a>	<a href="#">36</a>
<a href="#">Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 57.610,00.....</a>	<a href="#">36</a>
<a href="#">Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 153.015,00.....</a>	<a href="#">36</a>
<a href="#">Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....</a>	<a href="#">38</a>
<a href="#">Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via dei Mille n. 121, piano Terra.....</a>	<a href="#">38</a>
<a href="#">Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via dei Mille n. 121, piano 1.....</a>	<a href="#">38</a>



## INCARICO

---

In data 08/02/2024, il sottoscritto Ing. Spampinato Pierluigi, con studio in Contrada Bosco, 209 - 91025 - Marsala (TP), email [ingspampinatopierluigi@virgilio.it](mailto:ingspampinatopierluigi@virgilio.it), PEC [pierluigi.spampinato@ordineingegneritrapani.it](mailto:pierluigi.spampinato@ordineingegneritrapani.it), Tel. 0923 713744, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/02/2024 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) - Via dei Mille n. 121, piano Terra (Coord. Geografiche: 37°48'0.63"N,12°38'3.52"E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via dei Mille n. 121, piano 1 (Coord. Geografiche: 37°48'0.63"N,12°38'3.52"E)

Durante le operazioni peritali il C.T.U. ha proceduto ad effettuare un primo sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento in presenza del Custode Giudiziario e dei debitori. Successivamente, a seguito di accertamento di difformità alla documentazione tecnica acquisita presso il S.U.E. e l'Ufficio sanatoria del Comune di Campobello di Mazara, ha effettuato altri accessi presso gli immobili per il rilievo delle difformità utile alle indagini per l'accertamento dell'epoca di realizzazione delle opere difformi.

Le indagini sono state estese all'Agenzia del Territorio della Provincia di Trapani, al Genio Civile di Trapani, al Provveditorato OO.PP. Sicilia e Calabria con sede in Palermo.

Presso il Comune di Campobello di Mazara sono stati acquisiti i titoli abilitativi del fabbricato realizzato a seguito di demolizione e ricostruzione di un fabbricato preesistente con rilascio del primo titolo abilitativo il 16/06/1973.

La carenza di documentazione utile all'accertamento dell'epoca di realizzazione delle difformità o della loro leicità ha portato il C.T.U. a vari chiarimenti con il personale del S.U.E. e dell'Ufficio sanatorie edilizie del Comune di Campobello di Mazara.



## LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via dei Mille n. 121, piano Terra

## DESCRIZIONE

Unità immobiliare adibita ad appartamento, con accesso da vano scala comune, posto al piano terra di un fabbricato a due elevazioni, sito ad angolo tra le Via dei Mille e Via Regina Margherita, il tutto per una superficie coperta di circa mq. 116,20 ed una superficie utile di circa mq. 97,50. Composto da un ingresso-soggiorno, due camere, un disimpegno, un bagno ed una cucina, l'unità immobiliare ha come pertinenza una veranda coperta posta all'interno dell'area di parcheggio, direttamente comunicante con il vano cucina e realizzata senza rilascio di titolo abilitativo, il tutto per una superficie coperta di circa mq. 13,40. L'unità immobiliare presenta una distribuzione interna diversa rispetto al progetto autorizzato con una superficie coperta di circa mq. 116,20.

L'appartamento risulta privo di impianto di riscaldamento ma presenta un camino in muratura all'interno del vano salone.

All'unità immobiliare si accede da un vano scala comune, direttamente collegato con la via pubblica, e, pertinenza comune con l'unità immobiliare del piano primo, fanno parte un androne carrabile direttamente comunicante con un'area interna scoperta adibita a parcheggio, rispettivamente estesi circa mq. 31,30 e mq. 31,90, nonché un lastrico solare comune, con accesso diretto dal vano scala, esteso circa mq. 160,50.

Il fabbricato risulta privo di ascensore.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile è stato realizzato con finanziamenti pubblici per la ricostruzione post terremoto (D.L. 27/02/1962 n. 79 e succ., Legge 125/11/1962 n. 1684).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



## CONFINI

L'intero fabbricato confina a Sud con la Via dei Mille, ad Est con la Via Regina Margherita, ad Ovest e Nord con fabbricati altra ditta. L'unità immobiliare confina a Nord con fabbricati altra ditta, a Sud. con la Via dei Mille, a Est con la Via Regina Margherita, ad Ovest in parte con il vano scala comune ed in parte con il parcheggio scoperto comune.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
	Netta	Lorda		Convenzionale		
Abitazione	97,50 mq	116,20 mq	1	116,20 mq	3,83 m	Terra
Posto auto scoperto	24,35 mq	24,35 mq	0,15	3,65 mq	0,00 m	Terra
Terrazza	80,20 mq	80,20 mq	0,10	8,02 mq	0,00 m	2
Androne coperto	15,62 mq	19,15 mq	0,30	5,74 mq	4,54 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>133,61 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>133,61 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Pertinenza dell'intero fabbricato e quindi delle due unità immobiliari sono un androne carrabile ed un'area a parcheggio scoperta interna nonché un lastrico solare con accesso dal vano scala.

Per la contabilizzazione della superficie convenzionale è stata attribuita all'unità immobiliare la quota del 50% dell'intera estensione delle predette pertinenze.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/09/1977 al 26/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 32, Part. 410, Zc. 1 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 230
Dal 16/01/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 1, Fg. 8, Part. 410, Sub. 1, Zc. B521 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8 Rendita € 0,79
Dal 16/01/1986 al 30/11/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 1, Fg. 8, Part. 410, Sub. 2, Zc. B521 Categoria C1 Cl.5, Cons. 89 mq Rendita € 2.964,72
Dal 01/01/1992 al 30/11/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 1, Fg. 8, Part. 410, Sub. 1, Zc. B521 Categoria A2 Cl.5, Cons. 8 vani Rendita € 867,65
Dal 30/11/2000 al 26/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 410, Sub. 3, Zc. B521 Categoria E Piano T-1-2





Dal 30/11/2000 al 26/01/2024

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Catasto **Fabbricati**  
Fg. 32, Part. 410, Sub.  
4, Zc. B521  
Categoria A3  
Cl.1, Cons. 5 VANI  
Rendita € 258,23

Il foglio 8 di Campobello di Mazara è stato sostituito dal foglio 32. Sulla visura della particella riportata al foglio 32 con n. 410 sub 4, si riporta la seguente dicitura: " Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: CAMPOBELLO DI MAZARA (B521) (TP)

Foglio 8 Particella 410 Subalterno 2

Foglio 8 Particella 410 Subalterno 4

Alla voce variazioni viene riportata rispettivamente la seguente dicitura: "VARIAZIONE del 30/11/2000 Pratica n. 177760 in atti

dal 30/11/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE- NEGOZIO-ABITAZIONE (n. 7494.1/2000)

Nella visura delle particelle 410 sub 1 e sub 2 del foglio 8 viene riportata la dicitura:

"Variazione in soppressione del 30/11/2000, pratica n. 177760, in atti dal 30/11/2000 - VARIAZIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-NEGOZIO-ABITAZIONE (n.7494.1/2000)

Variazione in soppressione del 30/10/2000, pratica n. 148344, in atti dal 30/10/2000 - VARIAZIONE - DEM 392/85 (n.6450.1/2000)

La dichiarazione di Variazione ha:

Comune: CAMPOBELLO DI MAZARA (B521) (TP)

- costituito i seguenti immobili: Sez. Urb. 1 Foglio 32 Particella 410 Subalterno 5, Sez. Urb. 1 Foglio 32 Particella 410 Subalterno 4, Sez. Urb. 1 Foglio 32 Particella 410 Subalterno 3

- soppresso i seguenti immobili: Foglio 8 Particella 410 Subalterno 2, Foglio 8 Particella 410 Subalterno 1

Per la identificazione della particella in mappa ed ulteriori informazioni catastali si rimanda agli allegati catastali.

## DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
1	32	410	4	B521	A3	1	5 VANI	113 mq	258,23 €		
	32	410	3	B521	E					T-1-2	



Foglio	Dati identificativi		Porz.	Catasto terreni (CT)			Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
	Part.	Sub.		Zona Cens.	Qualità	Classe				
32	410			1	ENTE URBANO		230 mq			

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

La particella 410 sub 4 presenta delle modifiche interne che hanno dato origine ad una diversa distribuzione degli spazi. Necessita aggiornamento DOCFA.

I costi sono stati computati nel Paragrafo Regolarità Edilizia.

Inoltre necessita la soppressione della particella 411 (F1) e fusione alla esistente particella 410 il cui costo tra diritti e oneri tecnici sarà computato al 50% per ogni unità abitativa costituente il fabbricato e valutato complessivamente a circa € 1.020,00

E' stata effettuato l'accesso al fascicolo (busta) dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio di Trapani dove non è stata rinvenuta alcuna documentazione utile all'accertamento della variazione della particella 411 ed all'individuazione delle parti componenti il Sub 3 della particella 410.

Alla particella 410 sub 3 corrispondono i beni comuni costituiti da:

Androne e area a parcheggio (Piano Terra)

Vano scala (Piani T-1-2)

Lastrico solare(Piano 2)

### **PRECISAZIONI**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del c.p.c.

### **PATTI**

Non risultano contratti di locazione in essere essendo il bene in uso allo stesso debitore.

### **STATO CONSERVATIVO**

L'unità immobiliare unitamente, alle parti comuni, si trova in buono stato di conservazione ad eccezione dell'androne carrabile che presenta gli intonaci al rustico, privi di strato di finitura, e del torrino scala che necessita di lavori di manutenzione per deterioramento degli intonaci interni ed esterni conseguenza dell'ossidazione dei ferri di armatura strutturali. Si rimanda al fascicolo fotografico per la vista particolare dei manufatti.

### **PARTI COMUNI**

Le parti comuni consistono in:



- un androne carrabile con accesso direttamente dal civico 119 della Via dei Mille per mezzo di un ampio portone in legno, posto in comunicazione libera con l'area interna a parcheggio scoperto. Dallo stesso androne si accede al vano scala a servizio delle unità immobiliari del fabbricato, per mezzo di una porta in legno;
- un vano scala con accesso dal civico 121 della Via dei Mille per mezzo di un portoncino in alluminio e vetro servente le due unità immobiliari poste al piano terra ed al piano primo nonché il lastrico solare posto al piano secondo.
- un lastrico solare esteso per l'intera sagoma del fabbricato posto al piano secondo e delimitato da parapetti in muratura.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato:

Fondazioni continue in c.a.

Esposizione prevalente Sud ed Est

Altezza utile interna m. 3.83

Strutture verticali a telaio in c.a.

Solai del tipo misti in laterizi e travetti in c.a.

Copertura piana calpestabile con pavimentazione in marmette

Pareti esterne ed interne in conci di tufo e rivestimento con intonaco di cemento e finitura in tonachina per gli intonaci interni e strato di finitura di intonaco colorato per gli intonaci esterni. Tramezzi in segato di tufo.

Pavimentazione interna in marmittoni di marmo

Infissi esterni in alluminio e vetro con persiane esterne anch'esse in alluminio

Infissi interni in legno tamburato

Impianti elettrico sottotraccia 220v, impianto idrico sottotraccia con allaccio alla linea comunale, impianto di scarico sottotraccia con allaccio alla linea comunale, mancano i termosifoni, impianto citofonico sottotraccia

Posto auto: area a parcheggio scoperta posta all'interno del lotto con ingresso dalla Via dei mille attraversando un androne coperto

Vano scala:

Rivestimenti e pavimentazione in marmo, servoscala in ferro colorato

Androne coperto:

Intonaci interni al rustico (privi di finitura)

Impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sottotraccia e collegati alle reti comunali



Parcheggio scoperto:

Pavimento carrabile in battuto di cemento, pavimento della veranda in gres porcellanato

Intonaci esterni rifiniti ad intonaco colorato

Tettoia con struttura in legno lamellare

manto di copertura a falda con perlinato in legno e sovrastante guaina ardesiata

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dallo stesso debitore.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/09/1971 al 26/01/2024	**** Omissis ****	<b>ATTO DI ACQUISTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Nicolò Gentile	07/09/1971	46427	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare Trapani	17/12/1971	18973	17158
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 29/12/1971 al 26/01/2024	**** Omissis ****	<b>ATTO DI DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Nicolò Gentile	29/12/1971	46681	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare Trapani	04/01/1972	82	80
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il debitore con l'atto di donazione ha ricevuto la particella 411 del foglio 8 da nato a per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.



Il debitore con l'atto di vendita ha acquistato le particelle 410 sub 1,2,3,4 del foglio 8 da nata a in data

, ciascuno per i propri

diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Campobello di Mazara (TP) di cui alla procedura.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 26/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Trapani il 27/04/2025  
Reg. gen. 13526 - Reg. part. 3234  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: Tumbarello Rosario  
Data: 18/04/2005  
N° repertorio: 48229  
N° raccolta: 23047

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Trapani il 19/10/2023  
Reg. gen. 21338 - Reg. part. 17437  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**  
Trascritto a Trapani il 26/01/2024  
Reg. gen. 1891 - Reg. part. 1509  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative acquisite su siti web specializzati si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, 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 Ipoteca volontaria € 500,00

Cancellazione n. 2 pignoramenti € 294,00\*2 = € 588,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'area di sedime del fabbricato ricade in Zona A1 centro storico così come definito dal P.R.G., Variante generale per le zone A1-A2, adeguata alla delibera consiliare di adozione n. 79 del 01/08/2009 ed alla delibera consiliare di controdeduzione n. 21 del 04/06/2010.

L'edilizia e gli interventi sono regolati dall'art. 16 delle N.T.A. per le Zone A1 e A2, Ristrutturazione edilizia semplice, alle quali si rimanda per approfondimenti.

L'indice di densità fondiario complessivo, calcolato tenendo conto dei volumi esistenti e di ampliamento, non può superare il valore di 5 mc/mq.

L'area del lotto è interessato dal Piano Paesaggistico degli Ambiti 2 e 3 ricadenti nella provincia di Trapani "Area della

Pianura costiera occidentale - Area delle colline del trapanese" ed inserito in Zona PL10 nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 16 e 30 del D.Lgs 42/2004.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 non risulta agibile.

Licenza edilizia n. 42/73 per l'esecuzione dei lavori di riparazione di un fabbricato urbano interessato dal sisma del 1968, sito in Via Regina Margherita 87 a Campobello di Mazara, rilasciato il 16/06/1973 dal Sindaco; per tale fabbricato era stata rilasciata regolare autorizzazione del Genio Civile di Trapani n. 1507 del 05/06/1973.

Originariamente il progetto prevedeva n. 3 unità abitative:

La 1° unità costituita da 2 vani e cucina a piano terra

La 2° unità costituita da 2 vani a piano terra e primo

La 3° unità costituita da 4 vani a piano terra e primo.

Durante la fase di esecuzione dei lavori veniva accertata l'assenza delle fondazioni e pertanto veniva presentato un progetto di demolizione e ricostruzione con struttura portante in c.a. del tipo intelaiata.

Per tali lavori è stata rilasciata la licenza edilizia n. 140/74 del 27/09/1974, in variante alla originaria n. 42/73, con indicazione dell'ubicazione del fabbricato in Via dei Mille angolo Via Regina Margherita.

Il progetto prevedeva la realizzazione di 3 unità residenziali di cui una al piano terra e n. 2 al primo piano, tutte servite da unico vano scala comune, nonché la realizzazione di un androne coperto carrabile posto in comunicazione con un'area scoperta interna al lotto adibita a parcheggio.

Per i particolari progettuali si rimanda alle tavole allegate.

Sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85, prot. 5710 del 29/03/1986, per modifiche interne, cambio di destinazione d'uso da residenziale ad attività commerciale del piano terra; per tale procedura, in sede di



accesso agli atti, è stata riscontrata l'assenza degli elaborati progettuali e di collaudo statico così come dichiarato nel modello di domanda.

Dalla relazione tecnica allegata si evince la dichiarazione di modifiche della disposizione planimetrica del piano primo nonché il mutamento di destinazione d'uso del piano terra.(da residenziale ad attività commerciale)

Per maggiori particolari si rimanda alla documentazione allegata.

### ***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.

Allo stato attuale non esiste conformità con quanto previsto dal progetto di cui alla variante n. 140/74 in quanto l'unità immobiliare presenta delle modifiche in planimetria realizzate senza titolo abilitativo consistenti in modifiche delle posizioni degli infissi esterni, variazione degli ambienti, variazione dello sviluppo della scala condominiale nonché, all'interno dell'area destinata a parcheggio, è stata realizzata una veranda coperta con tettoia in legno e sovrastante perlinato con sovrapposta guaina ardesiata, il cui piano di calpestio risulta sopraelevato di circa m. 0.58 rispetto all'originario piano di calpestio dell'area a parcheggio per il raggiungimento della quota di calpestio dell'unità abitativa.

La veranda coperta, infatti, comunica con il vano cucina dell'unità immobiliare di piano terra e presenta una copertura ad unica falda, il tutto per una superficie coperta di circa mq. 13.40 ed una superficie non residenziale di circa mq. 16.80, con conseguenziale realizzazione di gradini di raccordo e pavimentazione di rivestimento in gres porcellanato.

Tali abusi sopra citati posso essere regolarizzati ai sensi del testo unico dell'edilizia 81/2008, art 37 commi 1 e 4 mediante presentazione di S.C.I.A. in sanatoria presso l'Ufficio SUE del Comune di Campobello di Mazara nonché CIS con calcoli allegati al Genio Civile di Trapani; il tutto ad eccezione della tettoia in legno e della modifica del piano di calpestio del parcheggio in quanto in occupazione all'area vincolata a parcheggio ed in contrasto con quanto previsto dalla N.T.A. per le Zone A1 e A2; pertanto si ritiene opportuno operare con la demolizione di quanto realizzato (Tettoia e piano di calpestio della veranda), per una spesa computata di circa € 5.500, comprensivi degli oneri tecnici, secondo quanto previsto dall'art. 36bis del D.P.R. 380/2001.

In considerazione dell'ubicazione dell'immobile nella zona urbanistica A1 necessita anche il parere della Soprintendenza di Trapani.

I costi per la regolarizzazione delle rimanenti opere sono stati stimati in circa € 6.100,00 comprensivi di sanzione, oneri tecnici per la presentazione della SCIA in sanatoria al Comune di Campobello di Mazara, alla Soprintendenza di Trapani, i calcoli al Genio Civile di Trapani e la variazione catastale, il tutto secondo i valori di mercato attuali.

Per maggiori particolari si rimanda alla documentazione allegata.

In considerazione della constatazione dell'invariata destinazione d'uso del piano terra rispetto al progetto di variante autorizzato, si ritiene conseguenziale la richiesta di archiviazione dell'istanza di sanatoria edilizia ai sensi della 47/85.



Si consiglia comunque di effettuare ulteriori approfondimenti all'ufficio SUE e condono edilizio del Comune di Campobello di Mazara al quale è stata trasmessa una richiesta di chiarimenti in data 18/04/2023 (vedasi allegato) senza riscontro da parte dell'Ente Comunale.

E' stata inoltrata, in data 05/08/2024 (vedasi allegato), la richiesta di accesso agli atti al Provveditorato Opere Pubbliche per la Sicilia e Calabria, competente per l'iter amministrativo/autorizzativo della costruzione all'epoca di realizzazione, utile all'accertamento della corrispondenza della documentazione progettuale depositata con lo stato reale; a tale richiesta l'Ente regionale ha dato riscontro con la nota del 30/08/2024 prot. 19909 (vedasi allegato), con la quale si comunicava l'assenza di documentazione negli archivi precisando però che "Risulta tuttavia agli atti una scheda riepilogativa, da cui si evince che, per l'immobile in oggetto, in data 04.04.1979 è stato redatto lo Stato finale dei lavori, mentre in data 28.08.1986 è stato emesso il Certificato di collaudo.". Non è stato possibile quindi accertare l'epoca di realizzazione delle variazioni strutturali accertate (scala e balconi) anche se si presume, per la tipologia degli interventi edilizi, corrispondente con l'epoca di realizzazione del fabbricato.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





## LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via dei Mille n. 121, piano 1

## DESCRIZIONE

Unità immobiliare adibita ad appartamento, con accesso da vano scala comune, posto al piano primo, facente parte di un fabbricato a due elevazioni fuori terra sito ad angolo tra la Via dei Mille e Via Regina Margherita, il tutto per una superficie coperta di circa mq. 198,50 ed una superficie utile di circa mq. 153,55. L'unità è composta da un salone, due camere, un disimpegno, un vano studio, un bagno, una cucina, un wc ed un piccolo soggiorno. Essa presenta una distribuzione interna diversa rispetto al progetto di realizzazione derivante dalla fusione di due unità abitative di cui al titolo abilitativo rilasciato.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo e presenta rifiniture e decori in gesso particolarmente presenti nel vano salone.

All'unità immobiliare si accede da un vano scala comune, direttamente collegato con la via pubblica, e, pertinenza comune con l'unità immobiliare del pia primo, fanno parte un androne carrabile direttamente comunicante con un'area interna scoperta adibita a parcheggio, rispettivamente estesi circa mq. 31,30 e mq. 31,90, nonchè un lastrico solare comune, con accesso diretto dal vano scala, esteso circa mq. 160,50.

Il fabbricato risulta privo di ascensore.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile è stato realizzato con finanziamenti pubblici per la ricostruzione post terremoto (D.L. 27/02/1962 n. 79 e succ., Legge 125/11/1962 n. 1684).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI



L'intero fabbricato confina a Sud con la Via dei Mille, ad Est con la Via Regina Margherita, ad Ovest e Nord con fabbricati altra ditta. L'unità immobiliare confina a Nord con fabbricati altra ditta, a Sud con la Via dei Mille, a Est con la Via Regina Margherita, ad Ovest in parte con fabbricato altra ditta ed in parte con il parcheggio scoperto comune.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	153,55 mq	198,50 mq	1	198,50 mq	3,08 m	Primo
Balcone scoperto	17,42 mq	17,42 mq	0,25	4,36 mq	0,00 m	
Posto auto scoperto	24,35 mq	24,35 mq	0,15	3,65 mq	0,00 m	Terra
Terrazza	80,20 mq	80,20 mq	0,10	19,85 mq	0,00 m	Secondo
Androne coperto	15,65 mq	19,15 mq	0,30	5,74 mq	4,54 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>232,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>232,10 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Pertinenza dell'intero fabbricato e quindi delle due unità immobiliari sono un androne carrabile ed un'area a parcheggio scoperta interna nonché un lastrico solare con accesso dal vano scala.

Per la contabilizzazione della superficie convenzionale è stata attribuita all'unità immobiliare la quota del 50% dell'intera estensione delle predette pertinenze.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/09/1977 al 26/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 32, Part. 410, Zc. 1 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 230
Dal 16/01/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 1, Fig. 8, Part. 410, Sub. 1, Zc. B521A Categoria A2 Cl.5, Cons. 8 Rendita € 0,79 Piano T-1
Dal 30/06/1987 al 30/10/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fig. 8, Part. 410, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 2 Rendita € 0,07 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 30/11/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Sez. 1, Fig. 8, Part. 410, Sub. 1, Zc. B521A Categoria A2 Cl.5, Cons. 8 vani Rendita € 867,65



Dal 30/11/2000 al 26/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 410, Sub. 5, Zc. B521A Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 VANI Superficie catastale 168 mq Rendita € 433,82 Piano P1
Dal 30/11/2000 al 26/01/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 32, Part. 410, Sub. 3, Zc. B521A Categoria E Piano T-1-2

Il foglio 8 di Campobello di Mazara è stato sostituito dal foglio 32. Sulla visura della particella riportata al foglio 32 con n. 410 sub 5, si riporta la seguente dicitura: " Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: CAMPOBELLO DI MAZARA (B521) (TP)

Foglio 8 Particella 410 Subalterno 1 soppressa

Foglio 8 Particella 410 Subalterno 3 soppressa

Alla voce variazioni viene riportata la seguente dicitura: "VARIAZIONE del 30/11/2000 Pratica n. 177760 in atti

dal 30/11/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE- NEGOZIO-ABITAZIONE (n. 7494.1/2000)

Nella visura delle particelle 410 sub 1 e sub 3 del foglio 8 viene riportata rispettivamente la dicitura:

Variazione in soppressione del 30/11/2000, pratica n. 177760, in atti dal 30/11/2000 - VARIAZIONE -

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE-NEGOZIO-ABITAZIONE

(n.7494.1/2000)

Variazione in soppressione del 30/10/2000, pratica n. 148344, in atti dal 30/10/2000 - VARIAZIONE - DEM

392/85 (n.6450.1/2000)

La dichiarazione di Variazione ha:

Comune: CAMPOBELLO DI MAZARA (B521) (TP)

- costituito i seguenti immobili: Sez. Urb. 1 Foglio 32 Particella 410 Subalterno 5, Sez. Urb. 1 Foglio 32 Particella 410 Subalterno 4, Sez. Urb. 1 Foglio 32 Particella 410 Subalterno 3

- soppresso i seguenti immobili: Foglio 8 Particella 410 Subalterno 2, Foglio 8 Particella 410 Subalterno 1

Per la identificazione della particella in mappa ed ulteriori informazioni catastali si rimanda agli allegati catastali.

## DATI CATASTALI



Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	410	3	B521A	E					T-1-2	
	32	410	5	B521A	A3	2	7 VANI	168 mq	433,82 €	P1	

Foglio	Dati identificativi			Catasto terreni (CT)							
	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e area	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
32	410			1	ENTE URBANO		230 mq				

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità immobiliare presenta opere abusive consistenti in ampliamento di superficie utile e di volume non regolarizzabili e pertanto necessita di variazione catastale all'ultimazione dei lavori di ripristino dello stato dei luoghi nel rispetto del progetto in variante.

I costi sono stati computati nel paragrafo Regolarità edilizia.

Inoltre necessita la soppressione della particella 411 (F1) e fusione alla esistente particella 410 il cui costo tra diritti e oneri tecnici sarà computato al 50% per ogni unità abitativa costituente il fabbricato e valutato complessivamente a circa € 1.020,00

E' stata effettuato l'accesso al fascicolo (busta) dell'immobile presso l'Agenzia del Territorio di Trapani dove non è stata rinvenuta alcuna documentazione utile all'accertamento della variazione della particella 411 ed all'individuazione delle parti componenti il Sub 3 della particella 410.

Alla particella 410 sub 3 corrispondono i beni comuni costituiti da:

Androne e area a parcheggio (Piano Terra)

Vano scala (Piani T-1-2)

Lastrico solare(Piano 2)

### PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del c.p.c.

### PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere

### STATO CONSERVATIVO



L'unità immobiliare unitamente alle parti comuni si trovano in buono stato di conservazione ad eccezione del portico carrabile che presenta gli intonaci al rustico, privi di strato di finitura, e del torrino scala che necessita di lavori di manutenzione per deterioramento degli intonaci interni ed esterni conseguenza dell'ossidazione dei ferri di armatura strutturali. Si rimanda al fascicolo fotografico per la vista particolare dei manufatti.

L'appartamento presenta abbassamenti ornamentali in gesso nella zona salone e rifiniture dei soffitti con cornici in gesso.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni consistono in:

- un androne carrabile con accesso direttamente dal civico 119 della Via dei Mille per mezzo di un ampio portone in legno, posto in comunicazione libera con l'area interna a parcheggio scoperto. Dallo stesso androne si accede al vano scala a servizio delle unità immobiliari del fabbricato, per mezzo di una porta in legno;
- un vano scala con accesso dal civico 121 della Via dei Mille per mezzo di un portoncino in alluminio e vetro servente le due unità immobiliari poste al piano terra ed al piano primo nonché il lastrico solare posto al piano secondo.
- un lastrico solare esteso per l'intera sagoma del fabbricato posto al piano secondo e delimitato da parapetti in muratura.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato:

Fondazioni continue in c.a.

Esposizione prevalente Sud ed Est

Altezza utile interna m. 3.83

Strutture verticali a telaio in c.a.

Solai del tipo misti in laterizi e travetti in c.a.

Copertura piana calpestabile con pavimentazione in marmette

Pareti esterne ed interne in conci di tufo e rivestimento con intonaco di cemento e finitura in tonachina per gli intonaci interni e strato di finitura di intonaco colorato per gli intonaci esterni. Tramezzi in segato di tufo.

Pavimentazione interna in marmo nella zona giorno e parquet nella zona notte

Infissi esterni in alluminio e vetro con avvolgibili in plastica

Infissi interni in legno tamburato

Impianti elettrico sottotraccia 220v, impianto idrico sottotraccia con allaccio alla linea comunale, impianto di scarico sottotraccia con allaccio alla linea comunale, impianto di riscaldamento autonomo, impianto citofonico sottotraccia



Posto auto:

Area a parcheggio scoperta posta all'interno del lotto con ingresso dalla Via dei Mille attraversando un androne coperto in comune con l'unità abitativa del piano terra

Vano scala:

Rivestimenti e pavimentazione in marmo, servoscala in ferro colorato

Androne coperto:

Portone di ingresso in ferro a due ante

Intonaci interni al rustico (privi di finitura)

Parcheggio scoperto:

Pavimento carrabile in battuto di cemento, pavimento della veranda in gres porcellanato

Tettoia:

Struttura in legno lamellare

manto di copertura a falda con perlinato in legno e sovrastante guaina ardesiata

Pavimentazione sottostante in gres porcellanato

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla figlia dei debitori in comodato d'uso gratuito.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti COMPRAVENDITA			
Dal 07/09/1971 al 26/01/2024	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Nicolò Gentile	07/09/1971	46427	
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Dal 29/12/1971 al 26/01/2024	**** Omissis ****	Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare Trapani	07/09/1971	18973	17158
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		ATTO DI DONAZIONE			
Dal 29/12/1971 al 26/01/2024	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Nicolò Gentile	29/12/1971	46681	
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Dal 29/12/1971 al 26/01/2024	**** Omissis ****	Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare	04/01/1972	82	80
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il debitore con l'atto di donazione ha ricevuto la particella 411 del foglio 8 da Alfano Felice nato a Campobello Di Mazara [TP) in data 5 settembre 1899 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Il debitore con l'atto di vendita ha acquistato le particelle 410 sub 1,2,3,4 del foglio 8 da nata a in data ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Campobello di Mazara (TP) di cui alla procedura.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 26/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Trapani il 27/04/2025  
Reg. gen. 13526 - Reg. part. 3234  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: Tumbarello Rosario  
Data: 18/04/2005  
N° repertorio: 48229  
N° raccolta: 23047

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Trapani il 19/10/2023  
Reg. gen. 21338 - Reg. part. 17437  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura





- **Pignoramento**

Trascritto a Trapani il 26/01/2024

Reg. gen. 1891 - Reg. part. 1509

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative acquisite su siti web specializzati si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, 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 Ipoteca volontaria € 500,00

Cancellazione n. 2 pignoramenti € 294,00\*2 = € 588,00.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'area di sedime del fabbricato ricade in Zona A1 centro storico così come definito dal P.R.G., Variante generale per le zone A1-A2, adeguata alla delibera consiliare di adozione n. 79 del 01/08/2009 ed alla delibera consiliare di controdeduzione n. 21 del 04/06/2010.

L'edilizia e gli interventi sono regolati dall'art. 16 delle N.T.A. per le Zone A1 e A2, Ristrutturazione edilizia semplice, alle quali si rimanda per approfondimenti.

L'indice di densità fondiario complessivo, calcolato tenendo conto dei volumi esistenti e di ampliamento, non può superare il valore di 5 mc/mq.

L'area del lotto è interessato dal Piano Paesaggistico degli Ambiti 2 e 3 ricadenti nella provincia di Trapani "Area della

Pianura costiera occidentale - Area delle colline del trapanese" ed inserito in Zona PL10 nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 16 e 30 del D.Lgs 42/2004.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Licenza edilizia n. 42/73 per l'esecuzione dei lavori di riparazione di un fabbricato urbano interessato dal sisma del 1968, sito in Via Regina Margherita 87 a Campobello di Mazara, rilasciato il 16/06/1973 dal Sindaco; per tale fabbricato era stata rilasciata regolare autorizzazione del Genio Civile di Trapani n. 1507 del 05/06/1973.

Originariamente il progetto prevedeva n. 3 unità abitative:

La 1° unità costituita da 2 vani e cucina a piano terra

La 2° unità costituita da 2 vani a piano terra e primo



La 3° unità costituita da 4 vani a piano terra e primo.

Durante la fase di esecuzione dei lavori veniva accertata l'assenza delle fondazioni e pertanto veniva presentato un progetto di demolizione e ricostruzione con struttura portante in c.a. del tipo intelaiata.

Per tali lavori è stata rilasciata la licenza edilizia n. 140/74 del 27/09/1974, in variante alla originaria n. 42/73, con indicazione dell'ubicazione del fabbricato in Via dei Mille angolo Via Regina Margherita.

Il progetto prevedeva la realizzazione di 3 unità residenziali di cui una al piano terra e n. 2 al primo piano, tutte servite da unico vano scala comune, nonché la realizzazione di un androne coperto carrabile posto in comunicazione con un'area scoperta interna al lotto adibita a parcheggio.

Per i particolari progettuali si rimanda alle tavole allegate.

Sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85, prot. 5710 del 29/03/1986, per modifiche interne, cambio di destinazione d'uso da residenziale ad attività commerciale del piano terra; per tale procedura, in sede di accesso agli atti, è stata riscontrata l'assenza degli elaborati progettuali e di collaudo statico così come dichiarato nel modello di domanda.

Dalla relazione tecnica allegata si evince la dichiarazione di modifiche della disposizione planimetrica del piano primo nonché il mutamento di destinazione d'uso del piano terra.(da residenziale ad attività commerciale)

Per maggiori particolari si rimanda alla documentazione allegata.

#### ***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.

Allo stato attuale non esiste conformità con quanto previsto dal progetto di cui alla variante n. 140/74 in quanto al piano primo è stata realizzata abusivamente la fusione tra le 2 unità immobiliari originarie per la costituzione di un'unica unità immobiliare indipendente con modifiche interne.

Inoltre, nella stessa unità immobiliare è stato realizzato un ampliamento con aumento di superficie utile e volume, consistente nella chiusura della terrazza coperta posta in aderenza al confine Ovest e sovrastante parzialmente l'androne di piano terra e conseguente realizzazione di un balcone a sbalzo della superficie lorda pari a circa mq.4.90.

Modifiche strutturali sono state riscontrate nei balconi di pertinenza del piano, su prospetti strada, nonché nelle aperture esterne in termini di posizione e dimensioni.

L'immobile ubicato nella zona urbanistica A1 necessita anche del parere della Soprintendenza di Trapani.

Per maggiori particolari si rimanda alla documentazione allegata.

L'abuso consistente nella chiusura del balcone coperto determina un aumento di volume superiore a quello consentito dall'attuale P.R.G. in quanto quello già realizzato e riportato nella variante di progetto (mc. 1.450,25)



risulterebbe superiore a quello consentito dall'attuale strumento urbanistico pari a circa mc. 1.226 determinato sulla base della superficie del lotto riportato in progetto e definita pari a mq. 245.28.

Pertanto si ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi in conformità con quanto riportato nel progetto in variante.

Per tali operazioni il costo delle opere, comprensivo degli oneri tecnici (Inoltre progetto al Comune e variazione catastale), risulterebbe essere pari a € 13.550,00 comprensivo degli oneri tecnici

Inoltre il vano scala comune presenta una conformazione della rampa di collegamento al piano primo difforme da quella rappresentata negli elaborati grafici di progetto autorizzati.

La fusione immobiliare con relative variazioni strutturali dei balconi e variazioni delle aperture esterne nonché la modifica della rampa del vano scala possono essere regolarizzata mediante SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 comma 1 del T.U.E. 380/2001 al costo di circa € 7.000,00 comprensive di sanzioni ed oneri tecnici per Comune, Genio Civile, Soprintendenza e Catasto.

Si consiglia comunque di effettuare ulteriori approfondimenti all'ufficio SUE e condono edilizio del Comune di Campobello di Mazara al quale è stata trasmessa una richiesta di chiarimenti in data 18/04/2023 (vedasi allegato) senza riscontro da parte dell'Ente Comunale.

E' stata inoltrata, in data 05/08/2024 (vedasi allegato), la richiesta di accesso agli atti al Provveditorato Opere Pubbliche per la Sicilia e Calabria, competente per l'iter amministrativo/autorizzativo della costruzione all'epoca di realizzazione, utile all'accertamento della corrispondenza della documentazione progettuale depositata con lo stato reale; a tale richiesta l'Ente regionale ha dato riscontro con la nota del 30/08/2024 prot. 19909 (vedasi allegato), con la quale si comunicava l'assenza di documentazione negli archivi precisando però che "Risulta tuttavia agli atti una scheda riepilogativa, da cui si evince che, per l'immobile in oggetto, in data 04.04.1979 è stato redatto lo Stato finale dei lavori, mentre in data 28.08.1986 è stato emesso il Certificato di collaudo.". Non è stato possibile quindi accertare l'epoca di realizzazione delle variazioni strutturali accertate (scala e balconi) anche se si presume, per la tipologia degli interventi edilizi, corrispondente con l'epoca di realizzazione del fabbricato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## 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 dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via dei Mille n. 121, piano Terra

Unità immobiliare adibita ad appartamento, con accesso da vano scala comune, posto al piano terra di un fabbricato a due elevazioni, sito ad angolo tra le Via dei Mille e Via Regina Margherita, il tutto per una superficie coperta di circa mq. 116,20 ed una superficie utile di circa mq. 97,50. Composto da un ingresso-soggiorno, due camere, un disimpegno, un bagno ed una cucina, l'unità immobiliare ha come pertinenza una veranda coperta posta all'interno dell'area di parcheggio, direttamente comunicante con il vano cucina e realizzata senza rilascio di titolo abilitativo, il tutto per una superficie coperta di circa mq. 13,40. L'unità immobiliare presenta una distribuzione interna diversa rispetto al progetto autorizzato con una superficie coperta di circa mq. 116,20. L'appartamento risulta privo di impianto di riscaldamento ma presenta un camino in muratura all'interno del vano salone. All'unità immobiliare si accede da un vano scala comune, direttamente collegato con la via pubblica, e, pertinenza comune con l'unità immobiliare del piano primo, fanno parte un androne carrabile direttamente comunicante con un'area interna scoperta adibita a parcheggio, rispettivamente estesi circa mq. 31,30 e mq. 31,90, nonché un lastrico solare comune, con accesso diretto dal vano scala, esteso circa mq. 160,50. Il fabbricato risulta privo di ascensore.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 410, Zc. 1, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 410, Sub. 4, Zc. B521, Categoria A3 - Fg. 32, Part. 410, Sub. 3, Zc. B521, Categoria E

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

Valore di stima del bene: € 69.720,00

Pertinenza dell'intero fabbricato e quindi delle due unità immobiliari sono un androne carrabile, un lastrico solare ed un'area a parcheggio scoperta posti a confine Ovest dell'area di sedime.

Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Campobello di Mazara (TP) - Via dei Mille n. 121, piano Terra	133,61 mq	600,00 €/mq	€ 69.720,00	100,00%	€ 69.720,00
				Valore di stima:	€ 69.720,00

Valore di stima: € 69.720,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	11600,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale dell'area di sedime	510,00	€

**Valore finale di stima: € 57.610,00**

Il criterio di stima scelto si basa sulla comparazione di più parametri ritenendo lo scrivente tale confronto necessario per pervenire con maggiore esattezza al valore di mercato.

La procedura estimativa inizia con il sopralluogo all'immobile ed al complesso in cui e' situato, procedendo quindi con la raccolta di informazioni inerenti le caratteristiche di immobili analoghi. Per la stima si e' tenuto conto di molti elementi in quanto la stessa si diversifica in rapporto a diversi fattori:

per i fabbricati:

- 1) la tipologia dell' immobile
- 2) lo stato d' uso e di manutenzione
- 3) vendibilita' in relazione all' estensione dell' immobile
- 4) riscontro diretto della domanda e dell' offerta
- 5) scopo della stima
- 6) l' ubicazione.

Lo scrivente ha effettuato una specifica ricerca presso i siti web specializzati in compravendita di immobili allo scopo di acquisire i dati relativi alla vendita di immobili aventi analoghe caratteristiche; da ciò si è ricavato il prezzo unitario di mercato (al mq) dalla media dei valori risultanti da tali indagini comparandoli ed adeguandoli alle indicazione dei valori OMI.

Per gli immobili in presenza di abusi si è determinato il costo per la regolarizzazione edilizia qualora sanabili o il costo di demolizione qualora non sanabili; tali costi vengono quindi decurtati dal valore di stima così come i costi dell'eventuale regolarizzazione catastale.



I costi relativi alla regolarizzazione delle opere abusive comuni e delle variazioni catastali comuni sono state ripartite al 50% tra i lotti.

Tutte le spese tecniche e edilizie sono da considerarsi comprensive degli oneri di fatturazione.



## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via dei Mille n. 121, piano 1

Unità immobiliare adibita ad appartamento, con accesso da vano scala comune, posto al piano primo, facente parte di un fabbricato a due elevazioni fuori terra sito ad angolo tra la Via dei Mille e Via Regina Margherita, il tutto per una superficie coperta di circa mq. 198,50 ed una superficie utile di circa mq. 153,55. L'unità è composta da un salone, due camere, un disimpegno, un vano studio, un bagno, una cucina, un wc ed un piccolo soggiorno. Essa presenta una distribuzione interna diversa rispetto al progetto di realizzazione derivante dalla fusione di due unità abitative di cui al titolo abilitativo rilasciato. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo e presenta rifiniture e decori in gesso particolarmente presenti nel vano salone. All'unità immobiliare si accede da un vano scala comune, direttamente collegato con la via pubblica, e, pertinenza comune con l'unità immobiliare del pia primo, fanno parte un androne carrabile direttamente comunicante con un'area interna scoperta adibita a parcheggio, rispettivamente estesi circa mq. 31,30 e mq. 31,90, nonchè un lastrico solare comune, con accesso diretto dal vano scala, esteso circa mq. 160,50. Il fabbricato risulta privo di ascensore.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 410, Zc. 1, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 410, Sub. 3, Zc. B521A, Categoria E - Fg. 32, Part. 410, Sub. 5, Zc. B521A, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 174.075,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Campobello di Mazara (TP) - Via dei Mille n. 121, piano 1	232,10 mq	750,00 €/mq	€ 174.075,00	100,00%	€ 174.075,00
				Valore di stima:	€ 174.075,00

Valore di stima: € 174.075,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	20550,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale dell'area di sedime	510,00	€

**Valore finale di stima: € 153.015,00**

Il criterio di stima scelto si basa sulla comparazione di più parametri ritenendo lo scrivente tale confronto necessario per pervenire con maggiore esattezza al valore di mercato.



La procedura estimativa inizia con il sopralluogo all'immobile ed al complesso in cui e' situato, procedendo quindi con la raccolta di informazioni inerenti le caratteristiche di immobili analoghi. Per la stima si e' tenuto conto di molti elementi in quanto la stessa si diversifica in rapporto a diversi fattori:

per i fabbricati:

- 1) la tipologia dell' immobile
- 2) lo stato d' uso e di manutenzione
- 3) vendibilita' in relazione all' estensione dell' immobile
- 4) riscontro diretto della domanda e dell' offerta
- 5) scopo della stima
- 6) l' ubicazione.

Lo scrivente ha effettuato una specifica ricerca presso i siti web specializzati in compravendita di immobili allo scopo di acquisire i dati relativi alla vendita di immobili aventi analoghe caratteristiche; da ciò si è ricavato il prezzo unitario di mercato (al mq) dalla media dei valori risultanti da tali indagini comparandoli ed adeguandoli alle indicazione dei valori OMI.

Per gli immobili in presenza di abusi si è determinato il costo per la regolarizzazione edilizia qualora sanabili o il costo di demolizione qualora non sanabili; tali costi vengono quindi decurtati dal valore di stima così come i costi dell'eventuale regolarizzazione catastale.

I costi relativi alla regolarizzazione delle opere abusive comuni e delle variazioni catastali comuni sono state ripartite al 50% tra i lotti.

Tutte le spese tecniche e edilizie sono da considerarsi comprensive degli oneri di fatturazione.

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 29/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Spampinato Pierluigi





## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALI OPERAZIONI PERITALI (Aggiornamento al 16/08/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - AVVISO PEC OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 16/08/2024)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - ACQUISIZIONE ATTI NOTAIO CALDERINI (Aggiornamento al 16/08/2024)
- ✓ N° 4 Altri allegati - COMUNICAZIONE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO 07-03-2024 (Aggiornamento al 16/08/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - RICHIESTA ACQUISIZIONE ATTI AL COMUNE DI CAMPOBELLO DI MAZARA (Aggiornamento al 16/08/2024)
- ✓ N° 6 Altri allegati - RICHIESTA CHIARIMENTI AL COMUNE DI CAMPOBELLO DI MAZARA (Aggiornamento al 16/08/2024)
- ✓ N° 7 Concessione edilizia - LICENZA EDILIZIA N 42-73 (Aggiornamento al 16/08/2024)
- ✓ N° 8 Concessione edilizia - VARIANTE EDILIZIA N 140-74 (Aggiornamento al 16/08/2024)
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - SANATORIA EDILIZIA AI SENSI 47-85 (Aggiornamento al 16/08/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI GENIO CIVILE TRAPANI (Aggiornamento al 16/08/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI PROVVEDITORATO OOPP SICILIA E CALABRIA (Aggiornamento al 16/08/2024)
- ✓ N° 12 Altri allegati - RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI AGENZIA DEL TERRITORIO DI TRAPANI
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI FOGLIO 8 (Aggiornamento al 16/08/2024)
- ✓ N° 16 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI FOGLIO 32-TERRENI (Aggiornamento al 16/08/2024)
- ✓ N° 17 Estratti di mappa - MAPPA CATASTALE (Aggiornamento al 16/08/2024)
- ✓ N° 18 Planimetrie catastali - LOTTO 1-PLANIMETRIA CATASTALE FOGLIO 32 PART 410 SUB 4 (Aggiornamento al 16/08/2024)
- ✓ N° 19 Planimetrie catastali - LOTTO 2-PLANIMETRIA CATASTALE FOGLIO 32 PART 410 SUB 5 (Aggiornamento al 16/08/2024)
- ✓ N° 20 Altri allegati - LOTTO 1-PLANIMETRIA ATTUALE SUB 4 (Aggiornamento al 16/08/2024)
- ✓ N° 21 Altri allegati - LOTTO 2-PLANIMETRIA ATTUALE SUB 5 (Aggiornamento al 16/08/2024)
- ✓ N° 22 Foto - FASCICOLO FOTOGRAFICO LOTTO 1 (Aggiornamento al 16/08/2024)
- ✓ N° 23 Foto - FASCICOLO FOTOGRAFICO LOTTO 2 (Aggiornamento al 16/08/2024)
- ✓ N° 24 Altri allegati - LOTTO 1-COMPUTO OPERE DI RIPRISTINO (Aggiornamento al 16/08/2024)
- ✓ N° 25 Altri allegati - LOTTO 2-COMPUTO OPERE DI RIPRISTINO (Aggiornamento al 16/08/2024)
- ✓ N° 26 Altri allegati - NOTA DI RISPOSTA PROVVEDITORATO OOPP DI SICILIA E CALABRIA (Aggiornamento al 13/09/2024)



- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - LOTTO 1 - VISURE CATASTALI-FABBRICATI (Aggiornamento al 16/08/2024)
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - LOTTO 2 - VISURE CATASTALI-FABBRICATI (Aggiornamento al 16/08/2024)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via dei Mille n. 121, piano Terra

Unità immobiliare adibita ad appartamento, con accesso da vano scala comune, posto al piano terra di un fabbricato a due elevazioni, sito ad angolo tra le Via dei Mille e Via Regina Margherita, il tutto per una superficie coperta di circa mq. 116,20 ed una superficie utile di circa mq. 97,50. Composto da un ingresso-soggiorno, due camere, un disimpegno, un bagno ed una cucina, l'unità immobiliare ha come pertinenza una veranda coperta posta all'interno dell'area di parcheggio, direttamente comunicante con il vano cucina e realizzata senza rilascio di titolo abilitativo, il tutto per una superficie coperta di circa mq. 13,40. L'unità immobiliare presenta una distribuzione interna diversa rispetto al progetto autorizzato con una superficie coperta di circa mq. 116,20. L'appartamento risulta privo di impianto di riscaldamento ma presenta un camino in muratura all'interno del vano salone. All'unità immobiliare si accede da un vano scala comune, direttamente collegato con la via pubblica, e, pertinenza comune con l'unità immobiliare del piano primo, fanno parte un androne carrabile direttamente comunicante con un'area interna scoperta adibita a parcheggio, rispettivamente estesi circa mq. 31,30 e mq. 31,90, nonché un lastrico solare comune, con accesso diretto dal vano scala, esteso circa mq. 160,50. Il fabbricato risulta privo di ascensore.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 410, Zc. 1, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 410, Sub. 4, Zc. B521, Categoria A3 - Fg. 32, Part. 410, Sub. 3, Zc. B521, Categoria E L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area di sedime del fabbricato ricade in Zona A1 centro storico così come definito dal P.R.G., Variante generale per le zone A1-A2, adeguata alla delibera consiliare di adozione n. 79 del 01/08/2009 ed alla delibera consiliare di controdeduzione n. 21 del 04/06/2010. L'edilizia e gli interventi sono regolati dall'art. 16 delle N.T.A. per le Zone A1 e A2, Ristrutturazione edilizia semplice, alle quali si rimanda per approfondimenti. L'indice di densità fondiario complessivo, calcolato tenendo conto dei volumi esistenti e di ampliamento, non può superare il valore di 5 mc/mq. L'area del lotto è interessato dal Piano Paesaggistico degli Ambiti 2 e 3 ricadenti nella provincia di Trapani "Area della Pianura costiera occidentale - Area delle colline del trapanese" ed inserito in Zona PL10 nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 16 e 30 del D.Lgs 42/2004.

**Prezzo base d'asta: € 57.610,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via dei Mille n. 121, piano 1

Unità immobiliare adibita ad appartamento, con accesso da vano scala comune, posto al piano primo, facente parte di un fabbricato a due elevazioni fuori terra sito ad angolo tra la Via dei Mille e Via Regina Margherita, il tutto per una superficie coperta di circa mq. 198,50 ed una superficie utile di circa mq. 153,55. L'unità è composta da un salone, due camere, un disimpegno, un vano studio, un bagno, una cucina, un wc ed un piccolo soggiorno. Essa presenta una distribuzione interna diversa rispetto al progetto di realizzazione derivante dalla fusione di due unità abitative di cui al titolo abilitativo rilasciato. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo e presenta rifiniture e decori in gesso particolarmente presenti nel vano salone. All'unità immobiliare si accede da un vano scala comune, direttamente collegato con la via pubblica, e, pertinenza comune con l'unità immobiliare del pia primo, fanno parte un androne carrabile direttamente comunicante con un'area interna scoperta adibita a parcheggio, rispettivamente estesi circa mq. 31,30 e mq. 31,90, nonché un lastrico solare comune, con accesso diretto dal vano scala, esteso circa mq. 160,50. Il fabbricato risulta privo di



ascensore.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 410, Zc. 1, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 410, Sub. 3, Zc. B521A, Categoria E - Fg. 32, Part. 410, Sub. 5, Zc. B521A, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area di sedime del fabbricato ricade in Zona A1 centro storico così come definito dal P.R.G., Variante generale per le zone A1-A2, adeguata alla delibera consiliare di adozione n. 79 del 01/08/2009 ed alla delibera consiliare di controdeduzione n. 21 del 04/06/2010. L'edilizia e gli interventi sono regolati dall'art. 16 delle N.T.A. per le Zone A1 e A2, Ristrutturazione edilizia semplice, alle quali si rimanda per approfondimenti. L'indice di densità fondiario complessivo, calcolato tenendo conto dei volumi esistenti e di ampliamento, non può superare il valore di 5 mc/mq. L'area del lotto è interessato dal Piano Paesaggistico degli Ambiti 2 e 3 ricadenti nella provincia di Trapani "Area della Pianura costiera occidentale - Area delle colline del trapanese" ed inserito in Zona PL10 nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 16 e 30 del D.Lgs 42/2004.

**Prezzo base d'asta: € 153.015,00**



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 7/2024 DEL R.G.E.

### LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 57.610,00

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>	
<b>Ubicazione:</b>	Campobello di Mazara (TP) - Via dei Mille n. 121, piano Terra
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà <span style="float: right;"><b>Quota</b> 1/1</span>
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento <span style="float: right;"><b>Superficie</b> 133,61 mq</span> Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 410, Zc. 1, Qualità ENTE URBANO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 410, Sub. 4, Zc. B521, Categoria A3 - Fg. 32, Part. 410, Sub. 3, Zc. B521, Categoria E
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare unitamente, alle parti comuni, si trova in buono stato di conservazione ad eccezione dell'androne carrabile che presenta gli intonaci al rustico, privi di strato di finitura, e del torrino scala che necessita di lavori di manutenzione per deterioramento degli intonaci interni ed esterni conseguenza dell'ossidazione dei ferri di armatura strutturali. Si rimanda al fascicolo fotografico per la vista particolare dei manufatti.
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare adibita ad appartamento, con accesso da vano scala comune, posto al piano terra di un fabbricato a due elevazioni, sito ad angolo tra le Via dei Mille e Via Regina Margherita, il tutto per una superficie coperta di circa mq. 116,20 ed una superficie utile di circa mq. 97,50. Composto da un ingresso-soggiorno, due camere, un disimpegno, un bagno ed una cucina, l'unità immobiliare ha come pertinenza una veranda coperta posta all'interno dell'area di parcheggio, direttamente comunicante con il vano cucina e realizzata senza rilascio di titolo abilitativo, il tutto per una superficie coperta di circa mq. 13,40. L'unità immobiliare presenta una distribuzione interna diversa rispetto al progetto autorizzato con una superficie coperta di circa mq. 116,20. L'appartamento risulta privo di impianto di riscaldamento ma presenta un camino in muratura all'interno del vano salone. All'unità immobiliare si accede da un vano scala comune, direttamente collegato con la via pubblica, e, pertinenza comune con l'unità immobiliare del piano primo, fanno parte un androne carrabile direttamente comunicante con un'area interna scoperta adibita a parcheggio, rispettivamente estesi circa mq. 31,30 e mq. 31,90, nonchè un lastrico solare comune, con accesso diretto dal vano scala, esteso circa mq. 160,50. Il fabbricato risulta privo di ascensore.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dallo stesso debitore.

### LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 153.015,00

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>	
<b>Ubicazione:</b>	Campobello di Mazara (TP) - Via dei Mille n. 121, piano 1
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà <span style="float: right;"><b>Quota</b> 1/1</span>
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento <span style="float: right;"><b>Superficie</b> 232,10 mq</span> Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 410, Zc. 1, Qualità ENTE URBANO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 410, Sub. 3, Zc. B521A, Categoria E - Fg. 32, Part. 410, Sub. 5, Zc. B521A, Categoria A3
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare unitamente alle parti comuni si trovano in buono stato di conservazione ad eccezione del portico carrabile che presenta gli intonaci al rustico, privi di strato di finitura, e del torrino scala che necessita di lavori di manutenzione per deterioramento degli intonaci interni ed esterni conseguenza dell'ossidazione dei ferri di armatura strutturali. Si rimanda al fascicolo fotografico per la vista particolare dei manufatti. L'appartamento presenta abbassamenti ornamentali in gesso nella zona salone e rifiniture dei soffitti con cornici in gesso.



**Descrizione:**

Unità immobiliare adibita ad appartamento, con accesso da vano scala comune, posto al piano primo, facente parte di un fabbricato a due elevazioni fuori terra sito ad angolo tra la Via dei Mille e Via Regina Margherita, il tutto per una superficie coperta di circa mq. 198,50 ed una superficie utile di circa mq. 153,55. L'unità è composta da un salone, due camere, un disimpegno, un vano studio, un bagno, una cucina, un wc ed un piccolo soggiorno. Essa presenta una distribuzione interna diversa rispetto al progetto di realizzazione derivante dalla fusione di due unità abitative di cui al titolo abilitativo rilasciato. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo e presenta rifiniture e decori in gesso particolarmente presenti nel vano salone. All'unità immobiliare si accede da un vano scala comune, direttamente collegato con la via pubblica, e, pertinenza comune con l'unità immobiliare del pia primo, fanno parte un androne carrabile direttamente comunicante con un'area interna scoperta adibita a parcheggio, rispettivamente estesi circa mq. 31,30 e mq. 31,90, nonchè un lastrico solare comune, con accesso diretto dal vano scala, esteso circa mq. 160,50. Il fabbricato risulta privo di ascensore.

**Vendita soggetta a IVA:**

NO

**Continuità trascrizioni**

SI

**ex art. 2650 c.c.:****Stato di occupazione:**

L'immobile risulta occupato dalla figlia dei debitori in comodato d'uso gratuito.



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA DEI MILLE N. 121,  
PIANO TERRA**

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Trapani il 27/04/2025  
Reg. gen. 13526 - Reg. part. 3234  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: Tumbarello Rosario  
Data: 18/04/2005  
N° repertorio: 48229  
N° raccolta: 23047

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Trapani il 19/10/2023  
Reg. gen. 21338 - Reg. part. 17437  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**  
Trascritto a Trapani il 26/01/2024  
Reg. gen. 1891 - Reg. part. 1509  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA DEI MILLE N. 121,  
PIANO 1**

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Trapani il 27/04/2025  
Reg. gen. 13526 - Reg. part. 3234  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Rogante: Tumbarello Rosario  
Data: 18/04/2005  
N° repertorio: 48229  
N° raccolta: 23047

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Trapani il 19/10/2023  
Reg. gen. 21338 - Reg. part. 17437  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento**  
Trascritto a Trapani il 26/01/2024  
Reg. gen. 1891 - Reg. part. 1509  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

