

Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c.

Procedura esecutiva n. 62/2025 RGE promossa da

████████████████████.

contro

████████████████████

Esperto stimatore: Architetto
Giacomo Giuseppe Rizzo

Custode Giudiziario: Avvocato
Salvatore Giorgi

SOMMARIO

1. Premessa. Svolgimento delle operazioni peritali e completezza documentazione ex art. 567 c.pc.

Il sottoscritto Architetto Giacomo Giuseppe Rizzo (CF RZZGMG62M22L331T), con studio in Campobello di Mazara via Archimede n.19, iscritto al N° 623 dell'Albo degli Architetti della provincia di Trapani, ed iscritto, inoltre, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Marsala, nominato esperto ex art. 568 c.p.c., con provvedimento del 08/07/2025, comunicato in data 09/07/2025, relativamente al procedimento esecutivo promosso da ██████████ ██████████ ██████████

████████████████████ depositata nel fascicolo telematico in data 10/07/2025, ha proceduto alla redazione della presente relazione di consulenza tecnica avente per oggetto "**stima dei beni pignorati e relativi accertamenti catastali, ipotecari ed urbanistici**".

In data 24/07/2025 è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili pignorati, alla presenza del custode giudiziario della procedura avv. Salvatore Giorgi, è dell'esecutato ██████████ in quanto presente, come risulta dai relativi verbali allegati alla presente relazione.

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

2. Identificazione dell'immobile e verifica della corrispondenza catastale

a. Identificazione dell'immobile

L'immobile oggetto della stima è di civile abitazione sito nel territorio del Comune di Campobello di Mazara, nella via Bonanno n.69, in catasto urbano sez. 1 fg. 12 part. 370 sub 7.

b. Titolarità

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- [REDACTED], detto immobile è pervenuto alla signor [REDACTED] per 1/1 per atto di vendita del Notaio Giovanni Cancemi [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trapani [REDACTED].

Viene posto in vendita per i seguenti diritti: [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Cronistoria dei dati catastali. Corrispondenza catastale.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al <u>13/06/1995</u>	[REDACTED]	N.C.E.U. fg.12, part. 370 sub 7, cat. <u>A\3</u>
Dal <u>13/06/1995</u> al <u>04/12/2008</u>	[REDACTED]	N.C.E.U. fg.12, part. 370 sub 7., cat. <u>A\3</u>
Dal <u>04/12/2008</u> ad oggi	[REDACTED]	N.C.E.U. fg.12, part. 370 sub. 7, cat. <u>A\3</u>

Lo stato dei luoghi risulta conforme con le risultanze catastali tranne per una modifica interna al piano primo dove viene eliminato un muro divisorio nel vano soggiorno cucina.

3. Descrizione dell'immobile e suddivisione in lotti

a. Formazione dei lotti

Lotto unico)

Per 1/1 proprietà [REDACTED] di una unità immobiliare indivisa destinata a civile abitazione, posta al piano terra, al primo piano, al secondo piano ed al terzo piano di un fabbricato sito nel territorio di Campobello di Mazara in via Bonanno n. 69 identificata al N.C.E.U al foglio di mappa 12, particella 370 sub 7.

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

L'immobile oggetto della stima è adibito a civile abitazione, ubicato nel territorio del Comune di Campobello di Mazara, in via Bonanno n.69. L'unità abitativa è composta a piano terra da un androne con vano scala che permette l'accesso ai vani superiori, al piano primo si accede al vano soggiorno-cucina prospiciente a ovest la via Bonanno con un balcone, mentre sullo stesso piano sul lato opposto cioè ad est vi è un ampio salone con diritto di veduta su altra proprietà, di fronte il vano scala un ampio ingresso permette l'accesso ai vani suddetti nonché ad un WC., al piano secondo si trova la zona notte con tre camere da letto di cui una prospiciente la via Bonanno con un balcone, mentre le altre due poste ad est hanno diritto di veduta su altra proprietà ed un bagno, al piano terzo vi sono due vani mansarda uno adibito a lavanderia ed uno a sgombero entrambi con diritto di veduta su altra proprietà, un piccolo wc. ed un terrazzo prospiciente la via Bonanno.

L'intero immobile risulta esternamente rifinito con ultimo strato di intonaco decorativo per i piani superiori, mentre è rifinito con un basolato di marmo di granito grigio per h. mt 0.80 e mattonelle in kinkler per il piano terra, internamente l'intero immobile è rifinito con tonachina e pittura, al piano terra, primo, secondo e terzo la pavimentazione dell'androne è in granito grigio così come i gradini delle scale che conducono ai piani superiori, la pavimentazione dei vani è in ceramica, il rivestimento dei bagni è in ceramica, gli infissi esterni sono in alluminio con serrande in plastica, risultano presenti elettrodomestici e mobilio, e tutti i piani risultano abitati

dall'esecutato dalla convivente e dai figli, e non necessita di una manutenzione ordinaria, i servizi esterni posti al piano terzo, il vano sgombero, la lavanderia ed il wc. sono rifiniti e pavimentati con mattoni di ceramica, sono dotati di infissi in metallo, la struttura portante dell'intero immobile è in c.a. con solai latero cementizi, e solai di copertura a falde inclinate in latero-cemento, tutti gli impianti sono sottotraccia. La pavimentazione del terrazzo di piano terzo è in mattonelle di cemento. Lo stato di rifinitura dell'immobile è buono.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione androne	15,15 mq	17,40 mq	1,00	17,40 mq	3,65 m	Terra
Abitazione piano primo	65,20 mq	80,80 mq	1,00	80,80 mq	2,80 m	primo
Abitazione piano secondo	66,85 mq	80,80 mq	1,00	80,80 mq	2,80 m	secondo
Abitazione piano terzo	40,60 mq	50,80 mq	1,00	50,80 mq	h. med. 2,50 m	terzo
Balconi e terrazzo	38,65 mq	38,65 mq	0,20	7,73 mq	0,00 m	Terra
				237,53 mq.		

L'immobile si presenta in buono stato di mantenimento e di conservazione per tutti i piani.

c. Stato di occupazione

L'immobile risulta completo di arredi e si trova nella disponibilità dell'esecutato avendo ivi fissato la propria residenza anagrafica.

4. Provenienze ventennali

01) Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Cancemi Giovanni, Notaio in Castelvetro, [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trapani il [REDACTED] [REDACTED] di formalità; favore: [REDACTED] per

i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni; contro: [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni.

-Originariamente di proprietà di:

[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, ad esso pervenuti in virtù dell'atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Gentile Nicolò, Notaio in Campobello di Mazara, [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trapani il [REDACTED] di formalità.

01) Formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri

- Ipoteca volontaria n. 6826 del 12/12/2008 favore: [REDACTED] con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: Milano Via Tortona) e contro [REDACTED]
[REDACTED]; per Euro 150.000,00 di cui Euro 100.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Cancemi Giovanni, Notaio in Castelvetro, in [REDACTED].

- Pignoramento Immobiliare n. 11929 del 02/07/2025 favore: [REDACTED] con sede [REDACTED], (domicilio ipotecario eletto: [REDACTED]
[REDACTED]) e contro: [REDACTED],

Pubblico Ufficiale: Unep C/o Tribunale Di Marsala, in data 23/05/2025 rep.962.

5. Regolarità edilizia e urbanistica

La costruzione è munita di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 214 rilasciata dal comune di Campobello di Mazara il 25/09/2008 pratica Edilizia 1627/A- pos. U.T.C. n° 3182/47.

Sono stati effettuati n. 2 accessi presso l'ufficio tecnico del comune di Campobello di Mazara, il primo in data 30/07/2025 con richiesta prot. gen. n°0022342 del

25/07/2025 presso l'ufficio SUE (sportello unico per l'edilizia) ed il secondo in data 05/08/2025, al fine di visionare la pratica edilizia oggetto di Condono Edilizio giusta legge 28/02/1985 n°47, e se per l'immobile siano state presentate oltre alla pratica edilizia in Sanatoria 214 altre pratiche edilizie o di condono, con la richiesta per l'estrazione di copie, con ricerche effettuate a nome di [REDACTED], e [REDACTED]
[REDACTED]

Da verifiche effettuate risulta una sola pratica di sanatoria di cui alla domanda presentata con prot. n 19951 del 30/09/1986 a nome di [REDACTED] ed accertato che la Concessione in Sanatoria veniva rilasciata al signor [REDACTED] giusto atto di compravendita rogato dal Dott. Nicolò Gentile, notaio in Campobello di Mazara, [REDACTED], esitata favorevolmente. La Concessione veniva rilasciata alle seguenti condizioni, che prima della domanda di abitabilità il titolare della concessione doveva produrre l'autorizzazione allo scarico ed il contratto di fornitura di acqua potabile.

Si è accertato, che per la pratica in oggetto non sono state prodotti i documenti per il rilascio dell'abitabilità.

Allo stato odierno si rileva una difformità tra la planimetria catastale depositata in catasto fabbricati della provincia di Trapani, in data 20/03/1995, anteriore alla stipula dell'atto di vendita del 13/06/1995 e gli elaborati di progetto in Sanatoria di cui alla Concessione in Sanatoria del 25/09/2008, da rilievi effettuati si rileva una difformità dell'immobile con la planimetria catastale ma conformi alla concessione in sanatoria, di lieve entità, per una modifica interna al piano primo dove viene eliminato un muro divisorio nel vano soggiorno cucina.

Per le opere realizzate in difformità alla planimetria catastale, , potrà essere presentata l'aggiornamento catastale con docfa per una spesa di € 7.00.

6. Stima/Formazione dei lotti

Bene N° 1 - Immobile ubicato in via Bonanno n. 69 comune di Campobello di Mazara,

immobile di civile abitazione, su quattro elevazioni.

Identificato al N.C.E.U. - Fg.12, Part. 370, Sub. 7, Categoria A/3; posto in vendita per il diritto di (1/1)

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

Conseguentemente, il sottoscritto ritiene di poter stimare il più probabile valore di mercato della zona in € 600,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene n. 1- Immobile a quattro elevazioni Campobello di Mazara, via Bonanno n°69	237,53 mq	600 €/mq	142.518,00 €	100,00%	142.518,00€

Valore di stima: € 142.518,00€

Deprezzamenti

Tipologia	Valore	Tipo
Differenza oneri tributari su base catastale e reale e assenza di Garanzia e per vizi occulti	10,00	%
Oneri di regolarizzazione catastale	700,00	€

Valore finale di stima: € 127.566,20 €.

Il canone di locazione può essere stimato in € 450/mese.

Marsala li 17/10/2025

Con Osservanza



Allegati:

ALL_1_ Verbale apertura operazioni peritali 24.07.2025;

ALL_2_ Atto di vendita rep. n. 102893 del 13.06.1995 Not. Gentile;

ALL_3_ Atto di vendita rep. n. 19660 del 04/12/2008 Not. Cangemi;

ALL_4_ Visura storica f. 12 part. 370 sub 7;

ALL_5_ Visura planimetria f. 12 part. 370 sub 7;

ALL_6_ Concessione edilizia in sanatoria n. 214 del 25.09.2008;

ALL_7_ Elaborati grafici sanatoria 2008;

ALL_8_ Relazione tecnica su sanatoria 2008;

ALL_9_ Relazione tecnica progetto in sanatoria 2008;

ALL_10_ Elaborazione planimetria;

ALL_11_ Foto Perizia.