

---

# TRIBUNALE DI MARSALA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bua Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 66/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

|  |    |
|--|----|
| Incarico .....                               | 4  |
| Premessa .....                               | 4  |
| Lotto 1 .....                                | 5  |
| Descrizione .....                            | 6  |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 6  |
| Titolarità .....                             | 6  |
| Confini .....                                | 7  |
| Consistenza .....                            | 7  |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 7  |
| Dati Catastali .....                         | 8  |
| Precisazioni .....                           | 9  |
| Patti .....                                  | 9  |
| Stato conservativo .....                     | 9  |
| Parti Comuni .....                           | 9  |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....    | 10 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti ..... | 10 |
| Stato di occupazione .....                   | 10 |
| Provenienze Ventennali .....                 | 10 |
| Formalità pregiudizievoli .....              | 12 |
| Normativa urbanistica .....                  | 13 |
| Regolarità edilizia .....                    | 13 |
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 14 |
| Lotto 2 .....                                | 15 |
| Descrizione .....                            | 16 |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 16 |
| Titolarità .....                             | 16 |
| Confini .....                                | 17 |
| Consistenza .....                            | 17 |
| Cronistoria Dati Catastali .....             | 17 |
| Dati Catastali .....                         | 18 |
| Precisazioni .....                           | 19 |
| Patti .....                                  | 19 |
| Stato conservativo .....                     | 19 |
| Parti Comuni .....                           | 19 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....    | 19 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti ..... | 20 |

|  |    |
|--|----|
| Stato di occupazione .....   | 20 |
| Provenienze Ventennali .....   | 20 |
| Formalità pregiudizievoli .....  | 22 |
| Normativa urbanistica .....  | 23 |
| Regolarità edilizia .....  | 23 |
| Vincoli od oneri condominiali .....  | 24 |
| Stima / Formazione lotti .....   | 25 |
| <b>Lotto 1</b> .....   | 25 |
| <b>Lotto 2</b> .....   | 26 |
| Riserve e particolarità da segnalare .....   | 28 |
| Riepilogo bando d'asta .....   | 29 |
| <b>Lotto 1</b> .....   | 29 |
| <b>Lotto 2</b> .....   | 29 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 66/2023 del R.G.E. ....  | 31 |
| <b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 20.412,78</b> .....   | 31 |
| <b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 25.656,99</b> .....   | 31 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....  | 33 |
| <b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - via Poggioreale 12/a, piano T .....        | 33 |
| <b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - via Poggioreale 12, piano 2, piano 2 ..... | 33 |

## INCARICO

---

All'udienza del 10/07/2023, il sottoscritto Arch. Bua Giuseppe, con studio in VIA VITTORIO EMANUELE 102 - 91022 - Castelvetro (TP), email arch.gbua@gmail.com, PEC giuseppe.bua@archiworldpec.it, Tel. 3207708609, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/07/2023 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 Mazara del Vallo (TP) - via Poggioreale 12/a, piano T (Coord. Geografiche: 37°39'30.7"N 12°35'37.8"E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - via Poggioreale 12, piano 2, piano 2 (Coord. Geografiche: 37°39'30.7"N 12°35'37.8"E)

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - via Poggioreale 12/a, piano T

## DESCRIZIONE

---

5/12 indivisi di un appartamento adibito a civile abitazione sito al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni, sito in via Poggioreale 12a a Mazara del Vallo.

L'unità immobiliare, di cui fa parte l'appartamento, comprende infatti altre due unità abitative poste al piano primo e secondo (quest'ultimo appartenente alla medesima proprietà).

Comune a tutte le unità suddette sono l'ingresso condominiale, la scala, la lavanderia e il lastrico solare soprastante l'appartamento di piano secondo.

Si accede all'appartamento direttamente dalla via Poggioreale oppure dall'androne scala condominiale.

L'appartamento al piano terra è composto da un ingresso, un vano cucina-pranzo, un soggiorno, un disimpegno, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio e un pozzo di luce interno.

L'appartamento presenta finiture di tipo economico e versa in mediocri condizioni di manutenzione.

L'immobile confina a sud-ovest con via Poggioreale, a est con vano scala comune, e sugli altri lati con altrui proprietà.

L'appartamento si trova a margine del centro storico di Mazara del Vallo. Nelle immediate vicinanze si trovano numerose attività commerciali ma non sono presenti servizi di quartiere.

L'appartamento è censito al NCEU del Comune di Mazara del Vallo al foglio 232 particella 51 sub 4 cat. A/3 classe 5 vani 6,5, sup catastale 112 mq RC € 352,48.

L'immobile non 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.

## 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 5/12)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 7/12)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 5/12)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile confina a sud-ovest con via Poggioreale, a est con vano scala comune, a nord con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a ovest con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 104,00 mq        | 118,50 mq        | 1            | 118,50 mq                | 3,30 m   | T     |
| pozzo di luce                                | 5,40 mq          | 5,40 mq          | 0,20         | 1,08 mq                  | 0,00 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>119,58 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>119,58 mq</b>         |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali   |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 13/09/1978 al 18/10/1989 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 232, Part. 51, Sub. 1<br>Categoria C3<br>Cl.5, Cons. 107 mq<br>Rendita € 0,37<br>Piano T  |
| Dal 18/10/1989 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 232, Part. 51, Sub. 1<br>Categoria C3<br>Cl.5, Cons. 107 mq<br>Rendita € 37,00<br>Piano T |

|                              |                   |   |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 01/01/1992 al 05/12/2001 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 232, Part. 51, Sub. 1<br>Categoria C3<br>Cl.5, Cons. 107 mq<br>Rendita € 270,78<br>Piano T   |
| Dal 05/12/2001 al 27/12/2001 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 232, Part. 51, Sub. 4<br>Categoria A3<br>Cl.5, Cons. 6,5 vani<br>Rendita € 352,48<br>Piano T   |
| Dal 27/12/2001 al 15/12/2008 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 232, Part. 51, Sub. 4<br>Categoria A3<br>Cl.5, Cons. 6,5 vani<br>Rendita € 352,48<br>Piano T   |
| Dal 15/12/2008 al 15/12/2008 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 232, Part. 51, Sub. 4<br>Categoria A3<br>Cl.5, Cons. 6,5 vani<br>Rendita € 352,48<br>Piano T   |
| Dal 15/12/2008 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. ,, Fg. 232, Part. 51, Sub. 4<br>Categoria A3<br>Cl.5, Cons. 6,5 vani<br>Rendita € 352,48<br>Piano T   |
| Dal 09/11/2015 al 13/06/2016 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. ,, Fg. 232, Part. 51, Sub. 4<br>Categoria A3<br>Cl.5, Cons. 6,5 vani<br>Superficie catastale Totale: 112 m <sup>2</sup> Totale: escluse<br>aree scoperte**: 112 mq<br>Rendita € 352,48<br>Piano T |
| Dal 13/06/2016 al 14/11/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. ,, Fg. 232, Part. 51, Sub. 4<br>Categoria A3<br>Cl.5, Cons. 6,5 vani<br>Superficie catastale Totale: 112 m <sup>2</sup> Totale: escluse<br>aree scoperte**: 112 mq<br>Rendita € 352,48<br>Piano T |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                     |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|---------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                     |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastal | Rendita | Piano | Graffato |

|  |     |    |   |  |    |   |          |  |          |   |  |
|--|-----|----|---|--|----|---|----------|--|----------|---|--|
|  |     |    |   |  |    |   |          | e  |          |   |  |
|  | 232 | 51 | 4 |  | A3 | 5 | 6,5 vani | Totale:<br>112 m <sup>2</sup><br>Totale:<br>esluse<br>aree<br>scoperte*<br>*: 112 mq | 352,48 € | T |  |

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per l'immobile censito al foglio 232 part 51 sub 4 non esiste piena corrispondenza catastale.

La suddivisione interna è in difformità rispetto allo stato dei luoghi: la zona cucina soggiorno è un unico ambiente che ingloba disimpegno, wc e pozzo di luce; nell'ultima stanza a nord-ovest è ricavato il wc ed un ripostiglio con accesso dal pozzo di luce a nord. L'altezza utile è 3,30 m, inferiore ai 4 m catastali.

Si precisa altresì che il fabbricato ricade sia sulla particella 51 sia sulla particella 52 (ente urbano di mq 110 senza intestazione)

Ai fini del trasferimento è necessario aggiornare la planimetria catastale e provvedere alla regolarizzazione urbanistica.

### **PRECISAZIONI**

---

Nessun dato ulteriore da precisare.

### **PATTI**

---

Non si rileva alcun patto.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

L'unità si trova in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione: è presente muffa sulle pareti della camera a est.

### **PARTI COMUNI**

---

Le parti comuni riguardano le parti strutturali del fabbricato in comune con le altre unità, nonché l'androne, la scala, il lastrico solare soprastante il secondo piano. Si precisa che sul suddetto lastrico insistono due ripostigli non regolari né catastalmente né urbanisticamente.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

I beni oggetto di esecuzione non risultano gravati da censo, livello o uso civico, né risulta esserci stata affrancazione da tali pesi, né il diritto di proprietà risulta derivante da alcuno di tali titoli.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'unità immobiliare, di cui fa parte l'appartamento, si sviluppa su tre livelli fuori terra ed è sito in via Poggioreale 12-12/a a Mazara del Vallo. L'unità immobiliare comprende infatti altre due unità abitative poste al piano primo e secondo (quest'ultimo appartenente alla medesima proprietà).

Comune a tutte le unità suddette sono l'ingresso condominiale, la scala e il lastrico solare soprastante l'appartamento di piano secondo.

Si accede all'appartamento direttamente dalla via Poggioreale 12/a oppure dall'androne scala condominiale.

L'appartamento al piano terra è composto da: un ingresso; un ampio vano cucina-pranzo collegato, tramite una grande porta in legno, al soggiorno; dalla cucina si sviluppa il disimpegno che serve due camere da letto, un bagno e un pozzo di luce interno da cui si accede al ripostiglio. La superficie complessiva utile è di circa 104 mq con altezza utile di m 3,30.

L'appartamento presenta finiture di tipo economico e versa in mediocri condizioni di manutenzione.

Le camere da letto sono munite di piccole finestre che non consentono il rispetto dei necessari requisiti igienico-sanitari di aerazione e illuminazione., nonché sono presenti in alcune stanze macchie di umidità sulle pareti e distacco dell'intonaco.

Il fabbricato è stato realizzato in muratura portante in conci di tufo e solai latero-cementizi. L'unità di piano terra è stata edificata certamente in data antecedente al 1967, su cui sono state realizzate modifiche e sopraelevazioni tra il 1967-1968.

Le finiture interne sono di tipo economico e in carente stato manutentivo: pavimenti in piastrelle di grés porcellanato con zoccolatura; il bagno è pavimentato e rivestito fino a m 2 e munito di aerazione su pozzo di luce; le pareti

sono intonacate e rifinite con tonachina e tinteggiate; le porte interne sono in legno tamburato.

Finiture esterne: le pareti esterne su via Poggioreale sono rifinite con prospetto colore giallo con zoccolatura; gli infissi esterni sono in alluminio effetto legno e tapparelle con doppio vetro.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e idrico sottotraccia, è assente l'impianto di riscaldamento; l'acqua calda sanitaria è prodotta con scaldacqua elettrico di 80 litri. Per il riscaldamento/raffreddamento del soggiorno è presente un condizionatore a pompa di calore ad aria che non risultava funzionante al momento del sopralluogo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'unità abitativa di piano terra risulta occupata dalla madre del debitore e dal figlio del debitore, con la compagna e la figlia minorenni.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

| <b>Periodo</b>               | <b>Proprietà</b>  | <b>Atti</b>                                     |                   |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|---|-------------------|----------------------|--------------------|
| Dal 27/12/2001 al 15/12/2008 | **** Omissis **** | <b>DONAZIONE</b>                                |                   |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                                  | <b>Data</b>       | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Sergio Bandini                           | 27/12/2001        | 24676                |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                             |                   |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b>       | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria di Trapani                        | 24/01/2002        | 1404                 |                    |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                            |                   |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b>       | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Dal 15/12/2008 al 15/12/2008 | **** Omissis **** | <b>Dichiarazione di successione</b>             |                   |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                                  | <b>Data</b>       | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   |   | 15/12/2008        |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                             |                   |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b>       | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria di Trapani                        | 02/04/2010        | 8270                 | 5729               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                            |                   |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b>       | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Marsala                      | 04/12/2009        | 70  | 9990              |                      |                    |
| Dal 15/12/2008 al 13/06/2016 | **** Omissis **** | <b>Dichiarazione di successione (rettifica)</b> |                   |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                                  | <b>Data</b>       | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   |   | 15/12/2008        |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                             |                   |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b>       | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   |   | 15/07/2010        | 17124                | 12274              |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                            |                   |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b>       | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              | 11/02/2010        | 126   | 9990              |                      |                    |
| Dal 23/06/2010 al 14/11/2023 | **** Omissis **** | <b>Accettazione tacita di eredità</b>           |                   |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                                  | <b>Data</b>       | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   |   | 23/06/2010        | 16291                |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                             |                   |                      |                    |
| <b>Presso</b>                | <b>Data</b>       | <b>Reg. gen.</b>                                | <b>Reg. part.</b> |                      |                    |

|                              |                   |                       |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|-----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                              |                   | Trapani               | 12/10/2022  | 20757                | 17381              |
| <b>Registrazione</b>         |                   |                       |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>         | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                       |             |                      |                    |
| Dal 13/06/2016 al 14/11/2023 | **** Omissis **** | <b>compravendita</b>  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>        | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Anna Giubilato | 13/06/2016  | 68445                | 22194              |
| <b>Trascrizione</b>          |                   |                       |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>         | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   |                       |             |                      |                    |
| <b>Registrazione</b>         |                   |                       |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>         | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | Marsala               | 23/06/2016  | 2486                 | serie 1T           |

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La dichiarazione di successione registrata al n. 126/9990 del 11/02/2010 e trascritta in data 15/07/2010 reg. 12274/17124 riguarda la rettifica della successione registrata al n. 70/9990 del 4/12/2009 e trascritta in data 02/04/2010 reg. 5729/8270, e consiste nell'aggiunta di un immobile non oggetto della presente esecuzione. Le proprietà e le quote sul suddetto immobile oggetto di esecuzione sono rimaste invariate.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 16/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**  
Trascritto a Trapani il 29/06/2010  
Reg. gen. 15355 - Reg. part. 10929  
Quota: 5/12

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

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Trapani il 17/03/2022

Reg. gen. 5345 - Reg. part. 4492

Quota: 5/12

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

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Trapani il 30/06/2023

Reg. gen. 13719 - Reg. part. 11223

Quota: 5/12

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

Formalità a carico della procedura

### ***Oneri di cancellazione***

L'onere di cancellazione sono a carico della procedura.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il fabbricato si trova in zona A del PRG comunale.

Non ricade inoltre in zona normata dal Piano Paesaggistico adottato Ambito 2-3 di Trapani.

Ricade in zona sismica 2 Zona con pericolosità sismica media.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

Dall'esame della documentazione presente presso l'ufficio tecnico del Comune di Mazara del Vallo si è riscontrato che l'intero fabbricato, di cui fa parte l'unità in oggetto, è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

1) Autorizzazione Edilizia rilasciata in data 26/05/1967 avente ad oggetto la sopraelevazione del Piano terra, con la condizione che i servizi fossero dotati di aeratori meccanici.

2) Autorizzazione Edilizia rilasciata in data 02/11/1967 avente ad oggetto la variante della Autorizzazione del 26/05/1967 inerente la modifica del I piano e la sopraelevazione per la realizzazione del II piano, con la condizione che gli aggetti non fossero superiori a un decimo della larghezza della strada.

Il piano terra quindi era certamente esistente in data antecedente al 1967 ed, essendo ubicato all'interno del perimetro del centro storico, si ritiene ammissibile che sia stato realizzato in data antecedente al 1942.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- 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.

Il piano terra presenta difformità nella divisione interna rispetto alla planimetria allegata alla Autorizzazione Edilizia rilasciata in data 26/05/1967 e la successiva variante del 02/11/1967, nello specifico: la zona cucina soggiorno è un unico ambiente che ingloba disimpegno, wc e pozzo di luce; nell'ultima stanza a nord-ovest è ricavato il wc ed un ripostiglio con accesso dal pozzo di luce a nord. L'altezza utile è 3,30 m, inferiore ai 4 m catastali.

Per la regolarizzazione è necessario presentare un permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e ss.mm.ii.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - via Poggioreale 12, piano 2, piano 2

## DESCRIZIONE

---

5/12 indivisi di un appartamento adibito a civile abitazione sito al piano secondo di un fabbricato a tre elevazioni, sito in via Poggioreale 12-12/a a Mazara del Vallo.

L'unità immobiliare, di cui fa parte l'appartamento, comprende infatti altre due unità abitative poste al piano primo e piano terra (quest'ultimo appartenente alla medesima proprietà).

Comune a tutte le unità suddette sono l'ingresso condominiale, la scala, la lavanderia e il lastrico solare soprastante l'appartamento di piano secondo.

Si accede all'appartamento direttamente dalla via Poggioreale al civico 12 tramite androne scala condominiale.

L'appartamento al piano secondo è composto da un ingresso/corridoio che serve un vano cucina-pranzo ed un soggiorno, che si affacciano su fronte strada tramite un balcone unico, tre camere da letto, un bagno, un bagno piccolo con doccia e un pozzo di luce interno.

L'appartamento presenta finiture di tipo commerciale e versa in accettabili condizioni di manutenzione.

L'immobile confina a sud-ovest con via Poggioreale, a est con vano scala comune, e sugli altri lati con altrui proprietà.

L'appartamento si trova a margine del centro storico di Mazara del Vallo. Nelle immediate vicinanze si trovano numerose attività commerciali ma non sono presenti servizi di quartiere.

L'appartamento è censito al NCEU del Comune di Mazara del Vallo al foglio 232 particella 51 sub 2 cat. A/3 classe 5 vani 6,5, sup catastale 124 mq RC € 352,48.

L'immobile non 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.

## 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 5/12)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 7/12)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 5/12)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile confina a sud-ovest con via Poggioreale, a est con vano scala comune, a nord con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a ovest con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 100,36 mq        | 131,16 mq        | 1            | 131,16 mq                | 3,15 m   | 2     |
| Balcone scoperto                             | 8,00 mq          | 8,00 mq          | 0,25         | 2,00 mq                  | 0,00 m   | 2     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>133,16 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>133,16 mq</b>         |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 13/09/1978 al 18/10/1989 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 232, Part. 51, Sub. 2<br>Categoria A3<br>Cl.5, Cons. 6,5 vani<br>Rendita € 0,63<br>Piano 2 |
| Dal 18/10/1989 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 232, Part. 51, Sub. 2<br>Categoria A3<br>Cl.5, Cons. 6,5 vani<br>Rendita € 0,63<br>Piano 2 |

|                              |                   |   |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 01/01/1992 al 27/12/2001 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 232, Part. 51, Sub. 2<br>Categoria A3<br>Cl.5, Cons. 6,5 vani<br>Rendita € 352,48<br>Piano 2   |
| Dal 27/12/2001 al 15/12/2008 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. ,, Fg. 232, Part. 51, Sub. 2<br>Categoria A3<br>Cl.5, Cons. 6,5 vani<br>Superficie catastale , mq<br>Rendita € 352,48<br>Piano 2  |
| Dal 15/12/2008 al 15/12/2008 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. ,, Fg. 232, Part. 51, Sub. 2<br>Categoria A3<br>Cl.5, Cons. 6,5 vani<br>Superficie catastale , mq<br>Rendita € 352,48<br>Piano 2  |
| Dal 15/12/2008 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. ,, Fg. 232, Part. 51, Sub. 2<br>Categoria A3<br>Cl.5, Cons. 6,5 vani<br>Superficie catastale , mq<br>Rendita € 352,48<br>Piano 2  |
| Dal 09/11/2015 al 13/06/2016 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. ,, Fg. 232, Part. 51, Sub. 2<br>Categoria A3<br>Cl.5, Cons. 6,5 vani<br>Superficie catastale Totale: 124 m <sup>2</sup> Totale: escluse<br>aree scoperte**: 124 mq<br>Rendita € 352,48<br>Piano 2 |
| Dal 13/06/2016 al 14/11/2023 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. ,, Fg. 232, Part. 51, Sub. 2<br>Categoria A3<br>Cl.5, Cons. 6,5 vani<br>Superficie catastale Totale: 124 m <sup>2</sup> Totale: escluse<br>aree scoperte**: 124 mq<br>Rendita € 352,48<br>Piano 2 |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |  |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|--|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |  |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale                     | Rendita  | Piano | Graffato |
| ,                       | 232    | 51    | 2    |                     | A3        | 5      | 6,5 vani    | Totale:<br>124 m <sup>2</sup><br>Totale: | 352,48 € | 2     |          |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |  |  | esluse<br>aree<br>scoperte*<br>*: 124 mq |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per l'immobile censito al foglio 232 part 51 sub 2 esiste corrispondenza catastale della suddivisione interna, ma sono state rilevate le seguenti difformità rispetto allo stato dei luoghi: la cucina è ubicata su fronte strada, dal lato opposto rispetto a quanto riportato in catasto; il ripostiglio catastale è trasformato in wc; l'altezza utile è 3,15 m, inferiore ai 3,40 m catastali.

Si precisa altresì che il fabbricato ricade sia sulla particella 51 sia sulla particella 52 (ente urbano di mq 110 senza intestazione)

Ai fini del trasferimento è necessario aggiornare la planimetria catastale e provvedere alla regolarizzazione urbanistica.

### **PRECISAZIONI**

---

Nessun dato ulteriore da precisare.

### **PATTI**

---

Non si rileva alcun patto.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

L'unità si trova in accettabili condizioni di manutenzione. Sono necessari interventi manutentivi per l'eliminazione di tracce di muffa in alcune porzioni del soffitto e nel bagno piccolo.

### **PARTI COMUNI**

---

Le parti comuni riguardano le parti strutturali del fabbricato in comune con le altre unità, nonché l'androne, la scala, il lastrico solare soprastante il secondo piano. Si precisa che sul suddetto lastrico insistono due ripostigli non regolari né catastalmente né urbanisticamente.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

I beni oggetto di esecuzione non risultano gravati da censo, livello o uso civico, né risulta esserci stata affrancazione da tali pesi, né il diritto di proprietà risulta derivante da alcuno di tali titoli.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'unità immobiliare, di cui fa parte l'appartamento, si sviluppa su tre livelli fuori terra ed è sito in via Poggioreale 12-12/a a Mazara del Vallo. L'unità immobiliare comprende infatti altre due unità abitative poste al piano primo e piano terra (quest'ultimo appartenente alla medesima proprietà).

Comune a tutte le unità suddette sono l'ingresso condominiale, la scala e il lastrico solare soprastante l'appartamento di piano secondo.

Si accede all'appartamento direttamente dalla via Poggioreale tramite androne scala condominiale.

L'appartamento al piano secondo è composto da un ingresso/corridoio che serve un vano cucina-pranzo ed un soggiorno, che si affacciano su fronte strada tramite un balcone unico, tre camere da letto, un bagno, un bagno piccolo con doccia e un pozzo di luce interno.

L'appartamento presenta finiture di tipo commerciale e versa in accettabili condizioni di manutenzione. Sono presenti in alcune stanze macchie di umidità sulle pareti.

Il fabbricato è stato realizzato in muratura portante in conci di tufo e solai latero-cementizi. L'unità di piano terra è stata edificata certamente in data antecedente al 1967, su cui sono state realizzate modifiche e sopraelevazioni tra il 1967-1968.

Le finiture interne sono di tipo commerciale: pavimenti in scaglette di marmo; i bagni sono pavimentato; le pareti

sono intonacate e rifinite con tonachina e tinteggiate con finiture in pasta; le porte interne sono in legno tamburato.

Finiture esterne: le pareti esterne su via Poggioreale sono rifinite con prospetto colore giallo con zoccolatura; gli infissi esterni sono in alluminio effetto legno e tapparelle con doppio vetro.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico e idrico sottotraccia, è presente l'impianto di riscaldamento a piastre.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'unità abitativa di piano secondo risulta occupata dalla debitore esecutato e dalla sua famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                  |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|-----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 27/12/2001 al 15/12/2008 | **** Omissis **** | <b>DONAZIONE</b>      |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>        | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Sergio Bandini | 27/12/2001  | 24676                |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>   |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>         | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |

|                              |                   |   |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|---|-------------|----------------------|--------------------|
|                              |                   | Conservatoria di Trapani                        | 24/01/2002  | 1404                 |                    |
| <b>Registrazione</b>         |                   |   |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |   |             |                      |                    |
| Dal 15/12/2008 al 15/12/2008 | **** Omissis **** | <b>Dichiarazione di successione</b>             |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                                  | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   |   | 15/12/2008  |                      |                    |
| <b>Trascrizione</b>          |                   |   |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria di Trapani                        | 02/04/2010  | 8270                 | 5729               |
| <b>Registrazione</b>         |                   |   |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | Marsala   | 04/12/2009  | 70                   | 9990               |
| Dal 15/12/2008 al 13/06/2016 | **** Omissis **** | <b>Dichiarazione di successione (rettifica)</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                                  | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   |   | 15/12/2008  |                      |                    |
| <b>Trascrizione</b>          |                   |   |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   |   | 15/07/2010  | 17124                | 12274              |
| <b>Registrazione</b>         |                   |   |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |   | 11/02/2010  | 126                  | 9990               |
| Dal 23/06/2010 al 14/11/2023 | **** Omissis **** | <b>Accettazione tacita di eredità</b>           |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                                  | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   |   | 23/06/2010  | 16291                |                    |
| <b>Trascrizione</b>          |                   |   |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Trapani   | 12/10/2022  | 20757                | 17381              |
| <b>Registrazione</b>         |                   |   |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                                   | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |   |             |                      |                    |
| Dal 13/06/2016 al 14/11/2023 | **** Omissis **** | <b>compravendita</b>                            |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                                  | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |

|                      |  |                       |             |                  |                   |
|----------------------|--|-----------------------|-------------|------------------|-------------------|
|                      |  | Notaio Anna Giubilato | 13/06/2016  | 68445            | 22194             |
| <b>Trascrizione</b>  |  |                       |             |                  |                   |
|                      |  | <b>Presso</b>         | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b> | <b>Reg. part.</b> |
|                      |  |                       |             |                  |                   |
| <b>Registrazione</b> |  |                       |             |                  |                   |
|                      |  | <b>Presso</b>         | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>   | <b>Vol. N°</b>    |
|                      |  | Marsala               | 23/06/2016  | 2486             | serie 1T          |

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La dichiarazione di successione registrata al n. 126/9990 del 11/02/2010 e trascritta in data 15/07/2010 reg. 12274/17124 riguarda la rettifica della successione registrata al n. 70/9990 del 4/12/2009 e trascritta in data 02/04/2010 reg. 5729/8270, e consiste nell'aggiunta di un immobile non oggetto della presente esecuzione. Le proprietà e le quote sul suddetto immobile oggetto di esecuzione sono rimaste invariate.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 16/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**  
Trascritto a Trapani il 29/06/2010  
Reg. gen. 15355 - Reg. part. 10929  
Quota: 5/12  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Trapani il 17/03/2022  
Reg. gen. 5345 - Reg. part. 4492  
Quota: 5/12  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Trapani il 30/06/2023  
Reg. gen. 13719 - Reg. part. 11223

Quota: 5/12  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### ***Oneri di cancellazione***

L'onere di cancellazione sono a carico della procedura.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il fabbricato si trova in zona A del PRG comunale.

Non ricade inoltre in zona normata dal Piano Paesaggistico adottato Ambito 2-3 di Trapani.

Ricade in zona sismica 2 Zona con pericolosità sismica media.

## **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.

Dall'esame della documentazione presente presso l'ufficio tecnico del Comune di Mazara del Vallo si è riscontrato che l'intero fabbricato, di cui fa parte l'unità in oggetto, è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- 1) Autorizzazione Edilizia rilasciata in data 26/05/1967 avente ad oggetto la sopraelevazione del Piano terra, con la condizione che i servizi fossero dotati di aeratori meccanici.
- 2) Autorizzazione Edilizia rilasciata in data 02/11/1967 avente ad oggetto la variante della Autorizzazione del 26/05/1967 inerente la modifica del I piano e la sopraelevazione per la realizzazione del II piano, con la condizione che gli aggetti non fossero superiori a un decimo della larghezza della strada.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- 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.

Il piano secondo presenta difformità nella divisione interna rispetto alla planimetria allegata alla Autorizzazione Edilizia rilasciata in data 02/11/1967: il pozzo di luce all'interno è ridotto rispetto alla planimetria autorizzata ricavando un ampliamento dell'ingresso; l'altezza è pari maggiore rispetto a quanto

riportato nell'ultimo progetto autorizzato.

Per la regolarizzazione è necessario presentare un permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e ss.mm.ii.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Si è proceduto alla formazione di due lotti, ognuno per ogni immobile, considerato che le unità sono vendibili separatamente.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - via Poggioreale 12/a, piano T 5/12 indivisi di un appartamento adibito a civile abitazione sito al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni, sito in via Poggioreale 12a a Mazara del Vallo. L'unità immobiliare, di cui fa parte l'appartamento, comprende infatti altre due unità abitative poste al piano primo e secondo (quest'ultimo appartenente alla medesima proprietà). Comune a tutte le unità suddette sono l'ingresso condominiale, la scala, la lavanderia e il lastrico solare soprastante l'appartamento di piano secondo. Si accede all'appartamento direttamente dalla via Poggioreale oppure dall'androne scala condominiale. L'appartamento al piano terra è composto da un ingresso, un vano cucina-pranzo, un soggiorno, un disimpegno, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio e un pozzo di luce interno. L'appartamento presenta finiture di tipo economico e versa in mediocri condizioni di manutenzione. L'immobile confina a sud-ovest con via Poggioreale, a est con vano scala comune, e sugli altri lati con altrui proprietà. L'appartamento si trova a margine del centro storico di Mazara del Vallo. Nelle immediate vicinanze si trovano numerose attività commerciali ma non sono presenti servizi di quartiere. L'appartamento è censito al NCEU del Comune di Mazara del Vallo al foglio 232 particella 51 sub 4 cat. A/3 classe 5 vani 6,5, sup catastale 112 mq RC € 352,48.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 232, Part. 51, Sub. 4, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (5/12)

Valore di stima del bene: € 29.897,39

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello monoparametrico. L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa. Il procedimento adottato consiste cioè nello stimare il valore di un immobile deducendolo dai prezzi di vendita di beni aventi caratteristiche simili, quali la tipologia, lo stato di manutenzione, la localizzazione. I dati elementari assunti per la stima sono stati accuratamente vagliati attraverso l'utilizzo di coefficienti correttivi o di merito dettati da fattori di posizione, dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, al fine di adeguare il valore normale dei beni immobili alle reali condizioni in cui gli stessi si trovano al momento della stima. In conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito una accurata indagine di mercato, sia nella zona dove è ubicato l'immobile che in altre ad essa assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche similari, sia intrinseche che estrinseche a quelli in oggetto. Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie commerciale. Fonti di informazione: Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Trapani, Agenzie immobiliari, tecnici operanti nel territorio. Dall'analisi si è dedotto che il più probabile valore unitario di mercato per immobili simili è di € 600,00/mq

A seguito del sopralluogo effettuato e dal confronto dello stato dei luoghi con il progetto allegato all'ultima Autorizzazione Edilizia in variante del 02/11/1967 sono state rilevate difformità relative alla distribuzione interna dell'appartamento.

Sarà quindi necessario provvedere alla regolarizzazione urbanistica tramite la presentazione di un Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. nonché al

successivo aggiornamento della planimetria catastale.

Per procedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale sarà necessario sostenere spese (pratica urbanistica, oneri di regolarizzazione, onorario, docfa, ...) per un importo forfettariamente calcolato in 5.000,00 € circa (considerato che alcune modifiche riguarderanno anche l'appartamento di piano secondo).

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 -<br>Appartamento<br>Mazara del Vallo (TP) -<br>via Poggioreale 12/a,<br>piano T | 119,58 mq                | 600,00 €/mq     | € 71.748,00        | 41,67%           | € 29.897,39 |
|  |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 29.897,39 |

Valore di stima: € 29.897,39

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento                           | Valore  | Tipo |
|---|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale | 5000,00 | €    |
| Rischio assunto per mancata garanzia              | 15,00   | %    |

**Valore finale di stima: € 20.412,78**

### Stima del canone di locazione

Il valore locatizio dell'immobile è stato calcolato considerando i dati provenienti dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Trapani per immobili siti nella zona in esame nonché dalle informazioni assunte dalle agenzie immobiliari.

Tenendo conto della zona, possiamo calcolare un valore medio attendibile di € 250 al mese.

## LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - via Poggioreale 12, piano 2, piano 2 5/12 indivisi di un appartamento adibito a civile abitazione sito al piano secondo di un fabbricato a tre elevazioni, sito in via Poggioreale 12-12/a a Mazara del Vallo. L'unità immobiliare, di cui fa parte l'appartamento, comprende infatti altre due unità abitative poste al piano primo e piano terra (quest'ultimo appartenente alla medesima proprietà). Comune a tutte le unità suddette sono l'ingresso condominiale, la scala, la lavanderia e il lastrico solare soprastante l'appartamento di piano secondo. Si accede all'appartamento direttamente dalla via Poggioreale al civico 12 tramite androne scala condominiale. L'appartamento al piano secondo è composto da un ingresso/corridoio che serve un vano cucina-pranzo ed un soggiorno, che si affacciano su fronte strada tramite un balcone unico, tre camere da letto, un bagno, un bagno piccolo con doccia e un pozzo di luce interno. L'appartamento presenta finiture di tipo commerciale e versa in accettabili condizioni di manutenzione. L'immobile confina a sud-ovest con via Poggioreale, a est con vano scala comune, e sugli altri lati con altrui proprietà. L'appartamento si trova a margine del centro storico di Mazara del Vallo. Nelle immediate vicinanze si trovano numerose attività commerciali ma non sono presenti servizi di quartiere. L'appartamento è censito al NCEU del Comune di Mazara del Vallo al foglio 232 particella 51 sub 2 cat. A/3 classe 5 vani 6,5, sup catastale 124 mq RC € 352,48.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 232, Part. 51, Sub. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (5/12)

Valore di stima del bene: € 36.067,05

Il metodo di stima adottato, per la determinazione dei valori di mercato dei beni immobili, è quello monoparametrico. L'aspetto economico preso in considerazione è quello del più probabile valore di mercato, cautelativamente assunto, e ricercato mediante il criterio di stima per confronto diretto, ricercati su base comparativa. Il procedimento adottato consiste cioè nello stimare il valore di un immobile deducendolo dai prezzi di vendita di beni aventi caratteristiche simili, quali la tipologia, lo stato di manutenzione, la localizzazione. I dati elementari assunti per la stima sono stati accuratamente vagliati attraverso l'utilizzo di coefficienti correttivi o di merito dettati da fattori di posizione, dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, al fine di adeguare il valore normale dei beni immobili alle reali condizioni in cui gli stessi si trovano al momento della stima. In conformità al criterio adottato, il sottoscritto ha eseguito una accurata indagine di mercato, sia nella zona dove è ubicato l'immobile che in altre ad essa assimilabili, al fine di reperire valori attendibili, realmente praticati nel corso di compravendite di beni aventi caratteristiche similari, sia intrinseche che estrinseche a quelli in oggetto. Il parametro tecnico cui la stima viene riferita è il metro quadrato di superficie commerciale. Fonti di informazione: Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Trapani, Agenzie immobiliari, tecnici operanti nel territorio. Dall'analisi si è dedotto che il più probabile valore unitario di mercato per immobili simili è di € 650,00/mq

A seguito del sopralluogo effettuato e dal confronto dello stato dei luoghi con il progetto allegato all'ultima Autorizzazione Edilizia in variante del 02/11/1967 sono state rilevate ampie difformità relative alla distribuzione interna dell'appartamento.

Sarà quindi necessario provvedere alla regolarizzazione urbanistica tramite la presentazione di un Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. nonché al successivo aggiornamento della planimetria catastale.

Per procedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale sarà necessario sostenere spese (pratica urbanistica, oneri di regolarizzazione, onorario, docfa, ...) per un importo di circa 5.000,00 € (considerato che alcune modifiche riguarderanno anche l'appartamento di piano terra)

| <b>Identificativo corpo</b>  | <b>Superficie convenzionale</b> | <b>Valore unitario</b> | <b>Valore complessivo</b> | <b>Quota in vendita</b> | <b>Totale</b> |
|--|---------------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------|
| <b>Bene N° 2 -</b><br>Appartamento<br>Mazara del Vallo (TP) -<br>via Poggioreale 12,<br>piano 2, piano 2 | 133,16 mq                       | 650,00 €/mq            | € 86.554,00               | 41,67%                  | € 36.067,05   |
|  |                                 |                        |                           | Valore di stima:        | € 36.067,05   |

Valore di stima: € 36.067,05

### **Deprezzamenti**

| <b>Tipologia deprezzamento</b>                    | <b>Valore</b> | <b>Tipo</b> |
|---|---------------|-------------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale | 5000,00       | €           |
| Rischio assunto per mancata garanzia              | 15,00         | %           |

**Valore finale di stima: € 25.656,99**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Il fabbricato sito al piano terra e censito al foglio 232 part 51 sub 4 è munito di APE (classe energetica F), emesso dal perito industriale Nicola Ballatore in data 11/01/2016 e depositato presso il Catasto energetico Sicilia, già allegato all'atto di compravendita rogato presso il Notaio Giubilato in data 13/06/2016. (in allegato)

Il fabbricato sito al piano secondo e censito al foglio 232 part 51 sub 2 è munito di APE (classe energetica G), emesso dal perito industriale Nicola Ballatore in data 11/01/2016 e depositato presso il Catasto energetico Sicilia, già allegato all'atto di compravendita rogato presso il Notaio Giubilato in data 13/06/2016. (in allegato)

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.

Castelvetrano, li 17/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Bua Giuseppe

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ **Allegato 1:** documentazione urbanistica, ipo-catastale, APE **Lotto 1 e Lotto 2;**
- ✓ **Allegato 2:** documentazione fotografica **Lotto 1 e Lotto 2;**
- ✓ **Allegato 3:** documentazione relativa alle operazioni peritali

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - via Poggioreale 12/a, piano T 5/12 indivisi di un appartamento adibito a civile abitazione sito al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni, sito in via Poggioreale 12a a Mazara del Vallo. L'unità immobiliare, di cui fa parte l'appartamento, comprende infatti altre due unità abitative poste al piano primo e secondo (quest'ultimo appartenente alla medesima proprietà). Comune a tutte le unità suddette sono l'ingresso condominiale, la scala, la lavanderia e il lastrico solare soprastante l'appartamento di piano secondo. Si accede all'appartamento direttamente dalla via Poggioreale oppure dall'androne scala condominiale. L'appartamento al piano terra è composto da un ingresso, un vano cucina-pranzo, un soggiorno, un disimpegno, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio e un pozzo di luce interno. L'appartamento presenta finiture di tipo economico e versa in mediocri condizioni di manutenzione. L'immobile confina a sud-ovest con via Poggioreale, a est con vano scala comune, e sugli altri lati con altrui proprietà. L'appartamento si trova a margine del centro storico di Mazara del Vallo. Nelle immediate vicinanze si trovano numerose attività commerciali ma non sono presenti servizi di quartiere. L'appartamento è censito al NCEU del Comune di Mazara del Vallo al foglio 232 particella 51 sub 4 cat. A/3 classe 5 vani 6,5, sup catastale 112 mq RC € 352,48. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (5/12) Destinazione urbanistica: Il fabbricato si trova in zona A del PRG comunale. Non ricade inoltre in zona normata dal Piano Paesaggistico adottato Ambito 2-3 di Trapani. Ricade in zona sismica 2 Zona con pericolosità sismica media.

**Prezzo base d'asta: € 20.412,78**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - via Poggioreale 12, piano 2, piano 2 5/12 indivisi di un appartamento adibito a civile abitazione sito al piano secondo di un fabbricato a tre elevazioni, sito in via Poggioreale 12-12/a a Mazara del Vallo. L'unità immobiliare, di cui fa parte l'appartamento, comprende infatti altre due unità abitative poste al piano primo e piano terra (quest'ultimo appartenente alla medesima proprietà). Comune a tutte le unità suddette sono l'ingresso condominiale, la scala, la lavanderia e il lastrico solare soprastante l'appartamento di piano secondo. Si accede all'appartamento direttamente dalla via Poggioreale al civico 12 tramite androne scala condominiale. L'appartamento al piano secondo è composto da un ingresso/corridoio che serve un vano cucina-pranzo ed un soggiorno, che si affacciano su fronte strada tramite un balcone unico, tre camere da letto, un bagno, un bagno piccolo con doccia e un pozzo di luce interno. L'appartamento presenta finiture di tipo commerciale e versa in accettabili condizioni di manutenzione. L'immobile confina a sud-ovest con via Poggioreale, a est con vano scala comune, e sugli altri lati con altrui proprietà. L'appartamento si trova a margine del centro storico di Mazara del Vallo. Nelle immediate vicinanze si trovano numerose attività commerciali ma non sono presenti servizi di quartiere. L'appartamento è censito al NCEU del Comune di Mazara del Vallo al foglio 232 particella 51 sub 2 cat. A/3 classe 5 vani 6,5, sup catastale 124 mq RC € 352,48. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (5/12) Destinazione urbanistica: Il fabbricato si trova in zona A del PRG comunale. Non ricade inoltre in zona normata dal Piano Paesaggistico adottato Ambito 2-3 di Trapani. Ricade in zona sismica 2 Zona con pericolosità sismica media.

**Prezzo base d'asta: € 25.656,99**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 66/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.412,78**

| <b>Bene N° 1 - Appartamento</b>                   |   |                   |           |
|---|---|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Mazara del Vallo (TP) - via Poggioreale 12/a, piano T   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 5/12      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 232, Part. 51, Sub. 4,<br>Categoria A3  | <b>Superficie</b> | 119,58 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'unità si trova in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione: è presente muffa sulle pareti della camera a est.  |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | 5/12 indivisi di un appartamento adibito a civile abitazione sito al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni, sito in via Poggioreale 12a a Mazara del Vallo. L'unità immobiliare, di cui fa parte l'appartamento, comprende infatti altre due unità abitative poste al piano primo e secondo (quest'ultimo appartenente alla medesima proprietà). Comune a tutte le unità suddette sono l'ingresso condominiale, la scala, la lavanderia e il lastrico solare soprastante l'appartamento di piano secondo. Si accede all'appartamento direttamente dalla via Poggioreale oppure dall'androne scala condominiale. L'appartamento al piano terra è composto da un ingresso, un vano cucina-pranzo, un soggiorno, un disimpegno, due camere da letto, un bagno, un ripostiglio e un pozzo di luce interno. L'appartamento presenta finiture di tipo economico e versa in mediocri condizioni di manutenzione. L'immobile confina a sud-ovest con via Poggioreale, a est con vano scala comune, e sugli altri lati con altrui proprietà. L'appartamento si trova a margine del centro storico di Mazara del Vallo. Nelle immediate vicinanze si trovano numerose attività commerciali ma non sono presenti servizi di quartiere. L'appartamento è censito al NCEU del Comune di Mazara del Vallo al foglio 232 particella 51 sub 4 cat. A/3 classe 5 vani 6,5, sup catastale 112 mq RC € 352,48. |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO  |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Occupato da terzi senza titolo  |                   |           |

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.656,99**

| <b>Bene N° 2 - Appartamento</b> |  |                   |           |
|---------------------------------|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>              | Mazara del Vallo (TP) - via Poggioreale 12, piano 2, piano 2   |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>           | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 5/12      |
| <b>Tipologia immobile:</b>      | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 232, Part. 51, Sub. 2,<br>Categoria A3   | <b>Superficie</b> | 133,16 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>      | L'unità si trova in accettabili condizioni di manutenzione. Sono necessari interventi manutentivi per l'eliminazione di tracce di muffa in alcune porzioni del soffitto e nel bagno piccolo.                   |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>             | 5/12 indivisi di un appartamento adibito a civile abitazione sito al piano secondo di un fabbricato a tre elevazioni, sito in via Poggioreale 12-12/a a Mazara del Vallo. L'unità immobiliare, di cui fa parte |                   |           |

|   |   |
|---|---|
|   | <p>l'appartamento, comprende infatti altre due unità abitative poste al piano primo e piano terra (quest'ultimo appartenente alla medesima proprietà). Comune a tutte le unità suddette sono l'ingresso condominiale, la scala, la lavanderia e il lastrico solare soprastante l'appartamento di piano secondo. Si accede all'appartamento direttamente dalla via Poggioreale al civico 12 tramite androne scala condominiale. L'appartamento al piano secondo è composto da un ingresso/corridoio che serve un vano cucina-pranzo ed un soggiorno, che si affacciano su fronte strada tramite un balcone unico, tre camere da letto, un bagno, un bagno piccolo con doccia e un pozzo di luce interno. L'appartamento presenta finiture di tipo commerciale e versa in accettabili condizioni di manutenzione. L'immobile confina a sud-ovest con via Poggioreale, a est con vano scala comune, e sugli altri lati con altrui proprietà. L'appartamento si trova a margine del centro storico di Mazara del Vallo. Nelle immediate vicinanze si trovano numerose attività commerciali ma non sono presenti servizi di quartiere. L'appartamento è censito al NCEU del Comune di Mazara del Vallo al foglio 232 particella 51 sub 2 cat. A/3 classe 5 vani 6,5, sup catastale 124 mq RC € 352,48.</p> |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO  |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI  |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'unità abitativa di piano secondo risulta occupata dalla debitore esecutato e dalla sua famiglia.  |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA POGGIOREALE 12/A,  
PIANO T

---

### *Trascrizioni*

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**  
Trascritto a Trapani il 29/06/2010  
Reg. gen. 15355 - Reg. part. 10929  
Quota: 5/12  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Trapani il 17/03/2022  
Reg. gen. 5345 - Reg. part. 4492  
Quota: 5/12  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Trapani il 30/06/2023  
Reg. gen. 13719 - Reg. part. 11223  
Quota: 5/12  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA POGGIOREALE 12, PIANO  
2, PIANO 2

---

### *Trascrizioni*

- **COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE**  
Trascritto a Trapani il 29/06/2010  
Reg. gen. 15355 - Reg. part. 10929  
Quota: 5/12  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Trapani il 17/03/2022  
Reg. gen. 5345 - Reg. part. 4492  
Quota: 5/12  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Trapani il 30/06/2023  
Reg. gen. 13719 - Reg. part. 11223  
Quota: 5/12  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*