

# TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Per. Edile Ciulla Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 61/2025  
del R.G.E. promossa da

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

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

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Luigi Vaccara 36, piano Terra.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Luigi Vaccara 36, piano Terra .....	4
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Luigi Vaccara 36, piano Terra.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Luigi Vaccara 36, piano Terra .....	5
Titolarità .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Luigi Vaccara 36, piano Terra.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Luigi Vaccara 36, piano Terra .....	5
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Luigi Vaccara 36, piano Terra.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Luigi Vaccara 36, piano Terra .....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Luigi Vaccara 36, piano Terra.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Luigi Vaccara 36, piano Terra .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Luigi Vaccara 36, piano Terra.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Luigi Vaccara 36, piano Terra .....	7
Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Luigi Vaccara 36, piano Terra.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Luigi Vaccara 36, piano Terra .....	8
Stato conservativo .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Luigi Vaccara 36, piano Terra.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Luigi Vaccara 36, piano Terra .....	9
Parti Comuni .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Luigi Vaccara 36, piano Terra.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Luigi Vaccara 36, piano Terra .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Luigi Vaccara 36, piano Terra.....	10



<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Luigi Vaccara 36, piano Terra .....	10
Stato di occupazione .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Luigi Vaccara 36, piano Terra.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Luigi Vaccara 36, piano Terra .....	10
Provenienze Ventennali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Luigi Vaccara 36, piano Terra.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Luigi Vaccara 36, piano Terra .....	12
Formalità pregiudizievoli .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Luigi Vaccara 36, piano Terra.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Luigi Vaccara 36, piano Terra .....	13
Regolarità edilizia .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Luigi Vaccara 36, piano Terra.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Luigi Vaccara 36, piano Terra .....	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	19
<b>Lotto Unico</b> .....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 61/2025 del R.G.E. ....	20
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 46.500,00</b> .....	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Luigi Vaccara 36, piano Terra.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Luigi Vaccara 36, piano Terra .....	21



## INCARICO

---

In data 12/08/2025, il sottoscritto Dott. Ciulla Giuseppe, con studio in Contrada Fontana di Leo, 177 C - 91025 - Marsala (TP), email ciullagiuseppe@libero.it, PEC giuseppe.ciulla@geopec.it, Tel. 333 8222715, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/08/2025 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 Luigi Vaccara 36, piano Terra (Coord. Geografiche: Lat. 37.656937; Lon 12.584958)
- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Luigi Vaccara 36, piano Terra (Coord. Geografiche: Lat. 37.656937; Lon 12.584958)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA LUIGI VACCARA 36, PIANO TERRA**

---

Casa di abitazione a piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza sita in Mazara del Vallo, Via Luigi Vaccara n.36, composta da quattro vani ed accessori, riportata al catasto fabbricati del Comune di Mazara del Vallo nel foglio 188 particella 2828 sub 4 (v.foto all.2)

### **BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA LUIGI VACCARA 36, PIANO TERRA**

---

Locale adibito a laboratorio odontotecnico posto al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza sito in Mazara del Vallo, Via Luigi Vaccara n.36, composto da due vani, w.c. e anti w.c., riportato al catasto fabbricati del Comune di Mazara del Vallo nel foglio 188 particella 2828 sub 3 (v.foto all.3)

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Luigi Vaccara 36, piano Terra
- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Luigi Vaccara 36, piano Terra

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA LUIGI VACCARA 36, PIANO TERRA**

---



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

**BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA LUIGI VACCARA 36, PIANO TERRA**

---

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

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA LUIGI VACCARA 36, PIANO TERRA**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA LUIGI VACCARA 36, PIANO TERRA**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



## CONFINI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA LUIGI VACCARA 36, PIANO TERRA

Confina: a Sud con proprietà stessa ditta e con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad Ovest con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a Nord con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad Est con l'androne comune.

### BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA LUIGI VACCARA 36, PIANO TERRA

Confina: a Sud con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad Est col vano scala retrostante comune, a Nord con proprietà stessa ditta e a Ovest con la veranda coperta di accesso comune.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA LUIGI VACCARA 36, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione stato dei luoghi	69,26 mq	87,15 mq	1	87,15 mq	3,80 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>87,15 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>87,15 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA LUIGI VACCARA 36, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio odontotecnico	35,65 mq	44,39 mq	1	44,39 mq	3,80 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>44,39 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>44,39 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA LUIGI VACCARA 36, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2002 al 11/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 188, Part. 2828, Sub. 4 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4,5 Rendita € 244,03 Piano terra
Dal 11/04/2006 al 13/09/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 188, Part. 2828, Sub. 4 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4,5 Superficie catastale 86 mq Rendita € 244,03 Piano terra

Vedi visura catastale aggiornata 13/09/2025 all.6

### BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA LUIGI VACCARA 36, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/2002 al 11/04/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 188, Part. 2828, Sub. 3 Categoria C3 Cl.6, Cons. 33 Superficie catastale 40 mq Rendita € 97,15 Piano Terra
Dal 11/04/2006 al 13/09/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 188, Part. 2828, Sub. 3 Categoria C3 Cl.6, Cons. 33 Superficie catastale 40 mq Rendita € 97,15 Piano terra

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA LUIGI VACCARA 36, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	188	2828	4		A3	5	4,5	86 mq	244,03 €	terra	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si produce stralcio mappa catastale unità immobiliare staggita estratta dal catasto (v.all.16)

Si produce visura storica della unità immobiliare staggita estratta dal catasto (v.all.6)

Si produce planimetria catastale della unità immobiliare staggita estratta dal catasto (v.all.7)

L'unità immobiliare presenta le seguenti difformità, di lieve entità, che sono segnate in rosso nella planimetria catastale (v. all.8):

- 1) nel locale ingresso, risulta murata il vano porta di accesso alla chiostrina (vano scala;
- 2) il locale w.c. è stato suddiviso con tramezzatura in locale anti w.c. e locale w.c.;
- 3) il locale ripostiglio è stato variato in locale doccia avente altezza pari a 2,00 metri e, nella parte soprastante, vi è stato ricavato mediante un piano soppalco un locale ripostiglio con accesso dal limitrofo vano scala comune;
- 4) il vano finestra del locale cucina è stato variato in vano porta.

### **BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA LUIGI VACCARA 36, PIANO TERRA**

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	188	2828	3		C3	6	33	40 mq	97,15 €	terra	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si produce stralcio mappa catastale unità immobiliare staggita estratta dal catasto (v.all.16)

Si produce planimetria catastale della unità immobiliare staggita estratta dal catasto (v.all.11)

Si produce visura storica catastale della unità immobiliare staggita estratta dal catasto (v.all.15)

L'unità immobiliare presenta le seguenti difformità, di lieve entità, che sono segnate in rosso nella planimetria



catastale (v. all.12):

1) il vano finestra del locale retrostante è stato variato abusivamente in vano porta.  
E' necessario ripristinare lo stato dei luoghi a quello autorizzativo e a quello catastale.

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA LUIGI VACCARA 36, PIANO TERRA**

---

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è mediocre.  
In particolare si evidenzia distacco dello strato d'intonaco dal soffitto della camera da letto

### **BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA LUIGI VACCARA 36, PIANO TERRA**

---

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è pressappoco normale.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA LUIGI VACCARA 36, PIANO TERRA**

---

1) Nel titolo di proprietà dell'11.04.2006 ai rogiti del notaio Giovanni Barracco (v.all.5), sono riportate le comproprietà dell'androne d'ingresso e della veranda di piano terra.

2) Sono inoltre indicate le servitù attive che legittimamente vi competono giusta i titoli di provenienza in favore della venditrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nessuna cosa esclusa o eccettuata.

Al riguardo di quanto indicato nel punto 2), il sottoscritto, alla luce degli elaborati grafici a corredo della C.E. n.1235 del 20/07/2000 inerenti alla pratica edilizia n.6553 del 22/06/2000 per il frazionamento e cambio di destinazione d'uso, deduce che all'unità immobiliare di cui in oggetto compete il diritto di comproprietà del vano scala comune.

### **BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA LUIGI VACCARA 36, PIANO TERRA**

---

1) Nel titolo di proprietà dell'11.04.2006 ai rogiti del notaio Giovanni Barracco (v.all.5), sono riportate le comproprietà dell'androne d'ingresso e della veranda di piano terra.

2) Sono inoltre indicate le servitù attive che legittimamente vi competono giusta i titoli di provenienza in favore della venditrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nessuna cosa esclusa o eccettuata.

Al riguardo di quanto indicato nel punto 2), il sottoscritto, alla luce degli elaborati grafici a corredo della C.E. n.1235 del 20/07/2000 inerenti alla pratica edilizia n.6553 del 22/06/2000 per il frazionamento e cambio di destinazione d'uso, deduce che all'unità immobiliare di cui in oggetto possa competere il diritto di comproprietà del vano scala comune.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA LUIGI VACCARA 36, PIANO TERRA**

---

Fondazioni in muratura

Esposizione: Est ed Ovest

Altezza interna utile = 3,80 m

Str. verticali: muratura in conci squadri di tufo

Solai: latero cemento

Copertura: piana

Manto di copertura: spianata di malta cementizia

Pareti esterne ed interne: intonaco civile tinteggiato

Pavimentazione interna: zona cucina in mattoni in cemento e scaglie di marmo; zona letto con finto parquet; ingresso, corridoio, bagno e doccia in piastrelle di ceramica;

Infissi esterni ed interni: in legno

Impianto elettrico e idrico: sottotraccia

Soffitta, cantina o simili: piccolo ripostiglio piano soppalco sopra locale doccia.

**BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA LUIGI VACCARA 36, PIANO TERRA**

---

Fondazioni in muratura

Esposizione: Est ed Ovest

Altezza interna utile = 3,80 m

Str. verticali: muratura in conci squadri di tufo

Solai: latero cemento

Copertura: piana

Manto di copertura: spianata di malta cementizia

Pareti esterne ed interne: intonaco civile tinteggiato

Pavimentazione interna: in piastrelle di ceramica

Infissi esterni ed interni: in alluminio quello esterno, in legno quelli interni

Impianto elettrico e idrico: sottotraccia.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA LUIGI VACCARA 36, PIANO TERRA**

---

L'immobile alla data del sopralluogo risultava occupato dal debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

**BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA LUIGI VACCARA 36, PIANO TERRA**

---



L'immobile alla data del sopralluogo risultava occupato dal debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA LUIGI VACCARA 36, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/1979 al 11/04/2006	**** Omissis ****	<b>donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco Giubilato	25/05/1979	171487	13157
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	06/06/1979	2429	8728
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Marsala	14/06/1979	3438	308		
Dal 11/04/2006 al 06/01/2026	**** Omissis ****	<b>vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Barracco	11/04/2006	64729	18027
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	22/04/2006	12802	7884
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Marsala	20/04/2006	1314			

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.

Vedi titoli di provenienza all\_4 e all\_5

**BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA LUIGI VACCARA 36, PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/1979 al 11/04/2006	**** Omissis ****	<b>donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Francesco Giubilato	25/05/1979	171487	13157
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	06/06/1979	2429	8728
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Marsala	14/06/1979	3438	308		
Dal 11/04/2006 al 06/01/2026	**** Omissis ****	<b>vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Barracco	11/04/2006	64729	18027
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	22/04/2006	12802	7884
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Marsala	20/04/2006	1314			

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.

Vedi titoli di provenienza all\_4 e all\_5



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA LUIGI VACCARA 36, PIANO TERRA**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 24/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ***Iscrizioni***

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Trapani il 22/04/2006  
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 3797  
Importo: € 90.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca legale** derivante da Riscossione tributi  
Iscritto a Trapani il 22/03/2010  
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1382  
Importo: € 28.067,22  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **pignoramento** derivante da pignoramento unep tribunale marsala 16/06/2025  
Iscritto a Trapani il 21/07/2025  
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 13319  
Importo: € 51.170,41  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### **BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA LUIGI VACCARA 36, PIANO TERRA**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 24/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### ***Iscrizioni***

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Trapani il 22/04/2006  
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 3797  
Importo: € 90.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente



- **Ipoteca legale** derivante da Riscossione tributi  
Iscritto a Trapani il 22/03/2010  
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 1382  
Importo: € 28.067,22  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **pignoramento** derivante da pignoramento unep tribunale marsala 16/06/2025  
Iscritto a Trapani il 21/07/2025  
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 13319  
Importo: € 51.170,41  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA LUIGI VACCARA 36, PIANO TERRA**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Elenco delle pratiche edilizie:

Per l'unità immobiliare staggita sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- 1) progetto approvato dalla C.E. del Comune di Mazara del Vallo nella seduta del 6.5.1952;
- 2) frazionamento e cambio di destinazione d'uso rilasciato con concessione edilizia n.1235 del 20.07.2000 (v.all.9).

Si precisa che il sottoscritto, avendo eseguito il rilievo dello stato dei luoghi e redatto la relativa planimetria (v.all.10), successivamente, dal raffronto tra detta planimetria e quella a corredo della concessione edilizia, ha riscontrato delle difformità e precisamente:

- i) la parte esistente retrostante dell'abitazione pari a 19 mq e a 76 mc, che interessa in parte i locali letto e cucina, non risulta rappresentata nella planimetria a corredo della concessione edilizia, mentre risulta rappresentata nell'ultima planimetria catastale del 30/04/2002 (v.all.7) richiamata nell'atto di vendita dell'11/04/2006 (v.all.5) a mezzo del quale l'appartamento è pervenuto al debitore esecutato;
- ii) nel locale doccia è stato realizzato un soppalco nel quale è stato ricavato un ripostiglio con accesso dal vano scala comune;
- iii) il previsto vano porta dell'appartamento che accede al vano scala risulta murato.

Tali difformità, ed in particolare la prima, rilevante, non consentirebbe la commerciabilità dell'appartamento staggito, infatti, la predetta difformità, alla luce dei titoli abilitativi, si configura come opera abusiva che non può essere sanata ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01 in quanto il volume realizzato è maggiore di quello consentito dallo strumento urbanistico.

Inoltre, l'appartamento staggito non si trova nelle condizioni dell'art.46 della Legge 28/02/1985 n.47 in quanto le ragioni del credito (nel caso di specie atto di mutuo fondiario dell'11.04.2006) sono successive all'ultimo condono edilizio Decreto Legge 326/2003.

Tuttavia, relativamente al superiore punto i), sussiste però la possibilità di poter riportare la consistenza



dell'unità immobiliare staggita a quella autorizzata e cioè arretrando e riportando la posizione degli infissi esterni a quella dello stato autorizzativo in modo da non poter usufruire della superficie retrostante di 19 mq pari a 76 mc.

## **BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA LUIGI VACCARA 36, PIANO TERRA**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Elenco delle pratiche edilizie:

Per l'unità immobiliare staggita sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- 1) progetto approvato dalla C.E. del Comune di Mazara del Vallo nella seduta del 6.5.1952;
- 2) frazionamento e cambio di destinazione d'uso rilasciato con concessione edilizia n.1235 del 20.07.2000 (v.all.9);
- 3) certificato di agibilità n.567 del 12/09/2003 (v.all.9).

Si precisa che il sottoscritto, avendo eseguito il rilievo dello stato dei luoghi e redatto la relativa planimetria (v.all.10), successivamente, dal raffronto tra detta planimetria e quella a corredo della concessione edilizia, ha riscontrato delle difformità e precisamente:

- i) la parte esistente retrostante del laboratorio pari a 3,92 mq e a 15 mc, realizzata abusivamente, con struttura precaria in legno, all'interno del vano scala, non risulta rappresentata nella planimetria a corredo della concessione edilizia (v.all.9).
- ii) il vano vano finestra retrostante è stato modificato abusivamente in vano porta per accedere alla parte abusiva retrostante.

Tali difformità, ed in particolare la prima, non consentirebbe la commerciabilità dell'appartamento staggito nello stato di fatto, infatti, la predetta difformità, alla luce dei titoli abilitativi e del titolo di proprietà, si configura come opera abusiva peraltro realizzata su parti comuni appartenenti a terzi estranei alla procedura.

Inoltre, il laboratorio staggito non si trova nelle condizioni dell'art.46 della Legge 28/02/1985 n.47 in quanto le ragioni del credito (nel caso di specie atto di mutuo fondiario dell'11.04.2006) sono successive all'ultimo condono edilizio Decreto Legge 326/2003.

Tuttavia, relativamente ai superiore punto i) e punto ii), sussiste però la possibilità di poter riportare la consistenza dell'unità immobiliare staggita a quella autorizzata e cioè rimuovendo la struttura precaria in legno di mq 4,65 e ripristinando la posizione della finestra a quella dello stato autorizzativo.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di



eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Luigi Vaccara 36, piano Terra  
 Casa di abitazione a piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza sita in Mazara del Vallo, Via Luigi Vaccara n.36, composta da quattro vani ed accessori, riportata al catasto fabbricati del Comune di Mazara del Vallo nel foglio 188 particella 2828 sub 4 (v.foto all.2)  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 188, Part. 2828, Sub. 4, Categoria A3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 65.362,50  
 La stima viene effettuata con il metodo sintetico comparativo prendendo come riferimento i dati dell'osservatorio immobiliare OMI che per abitazioni simili di tipo economico in stato conservativo "normale" nel primo semestre 2025 hanno registrato valori compresi tra 520 e 780 €/mq (v.all.13).
- Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Luigi Vaccara 36, piano Terra  
 Locale adibito a laboratorio odontotecnico posto al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza sito in Mazara del Vallo, Via Luigi Vaccara n.36, composto da due vani, w.c. e anti w.c., riportato al catasto fabbricati del Comune di Mazara del Vallo nel foglio 188 particella 2828 sub 3 (v.foto all.3)  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 188, Part. 2828, Sub. 3, Categoria C3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 26.634,00  
 La stima viene effettuata con il metodo sintetico comparativo prendendo come riferimento i dati dell'osservatorio immobiliare OMI che per laboratori in stato conservativo "normale" nel primo semestre 2025 hanno registrato valori compresi tra 450 e 600 €/mq (v.all.14).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Mazara del Vallo (TP) - Via Luigi Vaccara 36, piano Terra	87,15 mq	750,00 €/mq	€ 65.362,50	100,00%	€ 65.362,50
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio Mazara del Vallo (TP) - Via Luigi Vaccara 36, piano Terra	44,39 mq	600,00 €/mq	€ 26.634,00	100,00%	€ 26.634,00
Valore di stima:					€ 91.996,50



Valore di stima: € 91.996,50

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione (mediocre l'appartamento circa 20%, pressappoco normale il laboratorio circa il 5%)	15,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	10,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica, aggiornamento planimetrie catastali e rimozione struttura precaria in legno 4,65 mq	8.000,00	€
A detrarre valori corrispondenti alle superfici abusive in entrambi i beni staggiti (8.170,00+1.683) euro	9.853,00	€
Arrotondamento	44,55	€

**Valore finale di stima: € 46.500,00**

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 02/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Per. Edile Ciulla Giuseppe

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale operazioni peritali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Foto abitazione
- ✓ N° 3 Altri allegati - Foto Laboratorio
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - Atto notaio Giubilato
- ✓ N° 5 Atto di provenienza - Atto notaio Barracco
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura storica abitazione
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Planimetria catastale abitazione
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - Planimetria catastale abitazione con segnate le difformità
- ✓ N° 9 Concessione edilizia - Concessione edilizia, di frazionamento e agibilità laboratorio



- ✓ N° 10 Altri allegati - Rilievo planimetrico dello stato dei luoghi
- ✓ N° 11 Planimetrie catastali - Planimetria catastale laboratorio
- ✓ N° 12 Planimetrie catastali - Planimetria catastale laboratorio con segnate le difformità
- ✓ N° 13 Altri allegati - Risultato interrogazione OMI abitazioni
- ✓ N° 14 Altri allegati - Risultato interrogazione OMI laboratori
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - Visura catastale storica laboratorio
- ✓ N° 16 Estratti di mappa - Stralcio mappa catastale



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Luigi Vaccara 36, piano Terra  
Casa di abitazione a piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza sita in Mazara del Vallo, Via Luigi Vaccara n.36, composta da quattro vani ed accessori, riportata al catasto fabbricati del Comune di Mazara del Vallo nel foglio 188 particella 2828 sub 4 (v.foto all.2)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 188, Part. 2828, Sub. 4, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Luigi Vaccara 36, piano Terra  
Locale adibito a laboratorio odontotecnico posto al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza sito in Mazara del Vallo, Via Luigi Vaccara n.36, composto da due vani, w.c. e anti w.c., riportato al catasto fabbricati del Comune di Mazara del Vallo nel foglio 188 particella 2828 sub 3 (v.foto all.3)  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 188, Part. 2828, Sub. 3, Categoria C3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 46.500,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 61/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 46.500,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Mazara del Vallo (TP) - Via Luigi Vaccara 36, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 188, Part. 2828, Sub. 4, Categoria A3	<b>Superficie</b>	87,15 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è mediocre. In particolare si evidenzia distacco dello strato d'intonaco dal soffitto della camera da letto		
<b>Descrizione:</b>	Casa di abitazione a piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza sita in Mazara del Vallo, Via Luigi Vaccara n.36, composta da quattro vani ed accessori, riportata al catasto fabbricati del Comune di Mazara del Vallo nel foglio 188 particella 2828 sub 4 (v.foto all.2)		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile alla data del sopralluogo risultava occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****.		

<b>Bene N° 2 - Laboratorio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Mazara del Vallo (TP) - Via Luigi Vaccara 36, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 188, Part. 2828, Sub. 3, Categoria C3	<b>Superficie</b>	44,39 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è pressappoco normale.		
<b>Descrizione:</b>	Locale adibito a laboratorio odontotecnico posto al piano terra di un fabbricato di maggiore consistenza sito in Mazara del Vallo, Via Luigi Vaccara n.36, composto da due vani, w.c. e anti w.c., riportato al catasto fabbricati del Comune di Mazara del Vallo nel foglio 188 particella 2828 sub 3 (v.foto all.3)		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile alla data del sopralluogo risultava occupato dal debitore esecutato **** Omissis ****.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA LUIGI VACCARA 36, PIANO TERRA

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Trapani il 22/04/2006  
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 3797  
Importo: € 90.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

**BENE N° 2** - LABORATORIO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA LUIGI VACCARA 36, PIANO TERRA

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Trapani il 22/04/2006  
Reg. gen. 0000 - Reg. part. 3797  
Importo: € 90.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

