

TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Laudicina Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 164/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via J.S. Bach n. 21, piano T-1-2.....	4
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via J.S. Bach n. 21, piano T	4
Lotto Unico	4
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via J.S. Bach n. 21, piano T-1-2.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via J.S. Bach n. 21, piano T	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via J.S. Bach n. 21, piano T-1-2.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via J.S. Bach n. 21, piano T	5
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via J.S. Bach n. 21, piano T-1-2.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via J.S. Bach n. 21, piano T	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via J.S. Bach n. 21, piano T-1-2.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via J.S. Bach n. 21, piano T	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via J.S. Bach n. 21, piano T-1-2.....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via J.S. Bach n. 21, piano T	7
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via J.S. Bach n. 21, piano T-1-2.....	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via J.S. Bach n. 21, piano T	8
Parti Comuni	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via J.S. Bach n. 21, piano T-1-2.....	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via J.S. Bach n. 21, piano T	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via J.S. Bach n. 21, piano T-1-2.....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via J.S. Bach n. 21, piano T	9
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via J.S. Bach n. 21, piano T-1-2.....	10



Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via J.S. Bach n. 21, piano T.....	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via J.S. Bach n. 21, piano T-1-2	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via J.S. Bach n. 21, piano T.....	10
Normativa urbanistica	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via J.S. Bach n. 21, piano T-1-2	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via J.S. Bach n. 21, piano T.....	11
Regolarità edilizia	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via J.S. Bach n. 21, piano T-1-2	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via J.S. Bach n. 21, piano T.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 164/2024 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 152.314,50	16



INCARICO

All'udienza del 11/02/2025, il sottoscritto Geom. Laudicina Giovanni, con studio in Via San Martino, 31/A - 91026 - Mazara del Vallo (TP), email giovannilaudicina@tiscali.it, PEC giovanni.laudicina@geopec.it, Tel. 0923 361065, Fax 0923 361065, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/02/2025 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 J.S. Bach n. 21, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via J.S. Bach n. 21, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA J.S. BACH N. 21, PIANO T-1-2

Trattasi di una casa di civile abitazione sita nel comune di Mazara del Vallo (TP) posta tra piano terra e piano primo e una terrazza di pertinenza a piano secondo,avente destinazione d'uso residenziale, con ingresso direttamente dalla via J.S. Bach. E'composta precisamente, a da un androne e vano scala a piano terra, da sette vani più accessori a piano primo e da un ampio terrazzo di copertura a piano secondo.

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA J.S. BACH N. 21, PIANO T

Trattasi di un'unità immobiliare urbana adibita a Magazzino sito nel comune di Mazara del Vallo (TP) posta a piano terra, avente destinazione d'uso Magazzino locale di deposito, con ingresso direttamente dalla via J.S. Bach. E'composta precisamente, a da un ampio locale a piano terra.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via J.S. Bach n. 21, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via J.S. Bach n. 21, piano T



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA J.S. BACH N. 21, PIANO T-1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA J.S. BACH N. 21, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA J.S. BACH N. 21, PIANO T-1-2

L'immobile confina ad ovest con la via J.S. Bach, a nord con la particella 1571, a est con la particella 1503 e sud con la particella 1490.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA J.S. BACH N. 21, PIANO T

L'immobile confina ad ovest con la via J.S. Bach, a nord con la particella 1571, a est con la particella 1503 e sud con la particella 1490.



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA J.S. BACH N. 21, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	163,46 mq	188,67 mq	1	188,67 mq	2,90 m	1
Balconi e Veranda	33,92 mq	33,92 mq	0,25	8,48 mq	0,00 m	1
Terrazza	177,57 mq	197,22 mq	0,10	19,72 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				216,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				216,87 mq		

L'immobile oggetto di stima è situato nel territorio comunale di Mazara del Vallo in zona semi-centrale dal centro sociale, burocratico e commerciale. E'raggiunto dai principali servizi.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA J.S. BACH N. 21, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	161,50 mq	179,50 mq	1	179,50 mq	3,60 m	T
Area libera	248,50 mq	248,50 mq	0,15	37,27 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				216,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				216,77 mq		

L'immobile oggetto di stima è situato nel territorio comunale di Mazara del Vallo in zona semi-centrale dal centro sociale, burocratico e commerciale. E'raggiunto dai principali servizi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA J.S. BACH N. 21, PIANO T-1-2



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1985 al 13/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 175, Part. 614, Sub. 3 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7,5 Superficie catastale 192 mq Rendita € 697,22 Piano 1

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA J.S. BACH N. 21, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/10/1985 al 13/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 175, Part. 614, Sub. 2 Categoria C2 Cl.8, Cons. 189 Superficie catastale 177 mq Rendita € 761,36 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA J.S. BACH N. 21, PIANO T-1-2

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	175	614	3		A2	7	7,5	192 mq	697,22 €	1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non è indicata la porta d'ingresso della cucina e alcuni infissi esterni sono stati disegnati in posizione errate.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA J.S. BACH N. 21, PIANO T

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



				Cens.	a		nza	catasta le			
	175	614	2		C2	8	189	177 mq	761,36 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA J.S. BACH N. 21, PIANO T-1-2

L'appartamento è in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. Si notano lesioni diffuse sia nelle murature esterne che nelle tramezzature dovute a lievi movimenti della struttura e all'esecuzione non a perfetta regola d'arte delle tamponature e dei tramezzi. Sono presenti fenomeni di infiltrazione d'acqua proveniente dal solaio di copertura e muffe localizzati in alcuni ambienti.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA J.S. BACH N. 21, PIANO T

Il magazzino è in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione ed è allo stato grezzo e viene utilizzato anche come garage.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA J.S. BACH N. 21, PIANO T-1-2



L'unità immobiliare non fa parte di un contesto condominiale. E' dotato di un bene comune non censibile costituito dall'area prospiciente la via Bach, l'androne, il vano scala e il terrazzo di copertura praticabile.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA J.S. BACH N. 21, PIANO T

L'unità immobiliare non fa parte di un contesto condominiale. E' dotato di un bene comune non censibile costituito dall'area prospiciente la via Bach, l'androne, il vano scala e il terrazzo di copertura praticabile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA J.S. BACH N. 21, PIANO T-1-2

La struttura portante dell'immobile è in cemento armato con travi e pilastri collegati a quadrilateri chiusi. Tutti i solai sono piani e realizzati in latero cemento con travetti prefabbricati. L'edificio presenta due elevazioni fuori terra con terrazzo praticabile e torrino scala con copertura realizzata con lastre di coibentato. Al piano terra sono presenti un magazzino, l'androne e il vano scala. Il prospetto principale si trova a sud est e prospiciente la via Bach. L'appartamento, ubicato al piano primo, ha altezza utile pari a 2,90 m. La copertura è rivestita con pavimentazione in mattoni di cemento, le pareti esterne sono in conci di tufo e rivestite con rinzafo. Le pareti interne sono state realizzate con segati di tufo, intonacate con intonaco civile per interni. Tutti gli ambienti interni sono tinteggiati ad esclusione di una stanza che risulta essere allo stato grezzo. La pavimentazione interna è in ceramica, gli infissi esterni sono in ferro zincato e gli infissi interni in legno del tipo tamburato. L'androne e la scala di accesso sono allo stato grezzo. L'appartamento è dotato di impianto elettrico e idrico, entrambi sottotraccia. Manca l'impianto termico

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA J.S. BACH N. 21, PIANO T

La struttura portante dell'immobile è in cemento armato con travi e pilastri collegati a quadrilateri chiusi. Tutti i solai sono piani e realizzati in latero cemento con travetti prefabbricati. L'edificio presenta due elevazioni fuori terra con terrazzo praticabile e torrino scala con copertura realizzata con lastre di coibentato. Al piano terra è presente un magazzino da cui si accede attraverso uno spazio comune all'appartamento prospiciente la via Bach. Il prospetto principale si trova a sud est e prospiciente la via Bach. Il magazzino ha altezza utile pari a 3,60 m. Le pareti che lo delimitano esterne sono realizzate in conci di tufo e rivestite con rinzafo. La pavimentazione interna è in battuto di cemento ed è dotato di saracinesca. E' dotato di impianto elettrico e di illuminazione, in parte a vista ed in parte sottotraccia.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA J.S. BACH N. 21, PIANO T-1-2

L'immobile è occupato dai debitori **** Omissis **** e **** Omissis ****.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA J.S. BACH N. 21, PIANO T

L'immobile è occupato dai debitori **** Omissis **** e **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA J.S. BACH N. 21, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1982	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FRANCESCO GIUBILATO	28/09/1982	20490	17935
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA J.S. BACH N. 21, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1982	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FRANCESCO	28/09/1982	20490	17935



		GIUBILATO			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA J.S. BACH N. 21, PIANO T-1-2

Visto il vigente Piano Regolatore Generale del comune di Mazara del Vallo, approvato dall'A.R.T.A. Dipartimento Regionale Urbanistica con Decreto n. 177 del 14/02/2003, pubblicato all'Albo Pretorio Comunale in data 28/02/2003, il fabbricato ricade nella zona urbanistica B/2,

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA J.S. BACH N. 21, PIANO T

Visto il vigente Piano Regolatore Generale del comune di Mazara del Vallo, approvato dall'A.R.T.A. Dipartimento Regionale Urbanistica con Decreto n. 177 del 14/02/2003, pubblicato all'Albo Pretorio Comunale in data 28/02/2003, il fabbricato ricade nella zona urbanistica B/2,

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA J.S. BACH N. 21, PIANO T-1-2



Per l'immobile è stata presentata richiesta di sanatoria ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985 a nome del debitore **** Omissis ****. Il numero di pratica è n. 4695. In data 30/09/2008 l'Ufficio tecnico del comune di Mazara del Vallo ha inviato richiesta di completamento dell'istanza di sanatoria alla quale non è stato dato seguito. Tra i documenti richiesti ci sono gli elaborati grafici dell'intero immobile che avrebbero consentito un corretto calcolo degli oneri concessori dovuti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA J.S. BACH N. 21, PIANO T

Per l'immobile è stata presentata richiesta di sanatoria ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985 a nome del debitore **** Omissis **** Il numero di pratica è n. 4695. In data 30/09/2008 l'Ufficio tecnico del comune di Mazara del Vallo ha inviato richiesta di completamento dell'istanza di sanatoria alla quale non è stato dato seguito. Tra i documenti richiesti ci sono gli elaborati grafici dell'intero immobile che avrebbero consentito un corretto calcolo degli oneri concessori dovuti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

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 J.S. Bach n. 21, piano T-1-2
 Trattasi di una casa di civile abitazione sita nel comune di Mazara del Vallo (TP) posta tra piano terra e piano primo e una terrazza di pertinenza a piano secondo, avente destinazione d'uso residenziale, con ingresso direttamente dalla via J.S. Bach. E' composta precisamente, a da un androne e vano scala a piano terra, da sette vani più accessori a piano primo e da un ampio terrazzo di copertura a piano secondo.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 175, Part. 614, Sub. 3, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 130.122,00
 Si considera un valore unitario di 150 €/mq inferiore alla quota dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) stimata in 750 €/mq visto che l'appartamento presenta numerose lesioni nelle murature e nei tramezzi, non ha impianto di riscaldamento, una stanza è allo stato grezzo così come il vano scala e l'androne e gli infissi esterni sono in pessime condizioni.
- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via J.S. Bach n. 21, piano T
 Trattasi di un'unità immobiliare urbana adibita a Magazzino sito nel comune di Mazara del Vallo (TP) posta a piano terra, avente destinazione d'uso Magazzino locale di deposito, con ingresso direttamente dalla via J.S. Bach. E' composta precisamente, a da un ampio locale a piano terra.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 175, Part. 614, Sub. 2, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 54.192,50
 Si considera un valore unitario di 150 €/mq inferiore alla quota dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) stimata in 400 €/mq vista la condizione del magazzino e i costi dei necessari interventi da realizzare per renderlo completamente fruibile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Mazara del Vallo (TP) - Via J.S. Bach n. 21, piano T-1-2	216,87 mq	600,00 €/mq	€ 130.122,00	100,00%	€ 130.122,00
Bene N° 2 - Magazzino Mazara del Vallo (TP) - Via J.S. Bach n. 21, piano T	216,77 mq	250,00 €/mq	€ 54.192,50	100,00%	€ 54.192,50
				Valore di stima:	€ 184.314,50

Valore di stima: € 184.314,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo



Competenze tecniche stimate per il completamento dell'istanza di sanatoria	7000,00	€
Spese stimate per oneri concessori e diritti vari per il ritiro della concessione in sanatoria	25000,00	€

Valore finale di stima: € 152.314,50

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.

Mazara del Vallo, li 14/04/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All. 1 Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - All. 2 Elaborati Grafici e Rilievi
- ✓ Altri allegati - All. 3 Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - All. 4 Planimetrie Catastali
- ✓ Altri allegati - All. 5 Visure Catastali
- ✓ Altri allegati - All. 6 Ricevuta trasmissione alle parti Bozza preliminare
- ✓ Altri allegati - All. 7 Documentazione Condo Edilizio
- ✓ Altri allegati - All. 8 Attestato di Prestazione Energetico esistente
- ✓ Altri allegati - All. 9 Perizia versione Privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via J.S. Bach n. 21, piano T-1-2
Trattasi di una casa di civile abitazione sita nel comune di Mazara del Vallo (TP) posta tra piano terra e piano primo e una terrazza di pertinenza a piano secondo,avente destinazione d'uso residenziale, con ingresso direttamente dalla via J.S. Bach. E'composta precisamente, a da un androne e vano scala a piano terra, da sette vani più accessori a piano primo e da un ampio terrazzo di copertura a piano secondo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 175, Part. 614, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Visto il vigente Piano Regolatore Generale del comune di Mazara del Vallo, approvato dall'A.R.T.A. Dipartimento Regionale Urbanistica con Decreto n. 177 del 14/02/2003, pubblicato all'Albo Pretorio Comunale in data 28/02/2003, il fabbricato ricade nella zona urbanistica B/2,
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via J.S. Bach n. 21, piano T
Trattasi di un'unità immobiliare urbana adibita a Magazzino sito nel comune di Mazara del Vallo (TP) posta a piano terra, avente destinazione d'uso Magazzino locale di deposito, con ingresso direttamente dalla via J.S. Bach. E'composta precisamente, a da un ampio locale a piano terra.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 175, Part. 614, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Visto il vigente Piano Regolatore Generale del comune di Mazara del Vallo, approvato dall'A.R.T.A. Dipartimento Regionale Urbanistica con Decreto n. 177 del 14/02/2003, pubblicato all'Albo Pretorio Comunale in data 28/02/2003, il fabbricato ricade nella zona urbanistica B/2,

Prezzo base d'asta: € 152.314,50



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 164/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 152.314,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Mazara del Vallo (TP) - Via J.S. Bach n. 21, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 175, Part. 614, Sub. 3, Categoria A2	Superficie	216,87 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. Si notano lesioni diffuse sia nelle murature esterne che nelle tramezzature dovute a lievi movimenti della struttura e all'esecuzione non a perfetta regola d'arte delle tamponature e dei tramezzi. Sono presenti fenomeni di infiltrazione d'acqua proveniente dal solaio di copertura e muffe localizzati in alcuni ambienti.		
Descrizione:	Trattasi di una casa di civile abitazione sita nel comune di Mazara del Vallo (TP) posta tra piano terra e piano primo e una terrazza di pertinenza a piano secondo, avente destinazione d'uso residenziale, con ingresso direttamente dalla via J.S. Bach. E' composta precisamente, da un androne e vano scala a piano terra, da sette vani più accessori a piano primo e da un ampio terrazzo di copertura a piano secondo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dai debitori **** Omissis **** e **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Mazara del Vallo (TP) - Via J.S. Bach n. 21, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 175, Part. 614, Sub. 2, Categoria C2	Superficie	216,77 mq
Stato conservativo:	Il magazzino è in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione ed è allo stato grezzo e viene utilizzato anche come garage.		
Descrizione:	Trattasi di un'unità immobiliare urbana adibita a Magazzino sito nel comune di Mazara del Vallo (TP) posta a piano terra, avente destinazione d'uso Magazzino locale di deposito, con ingresso direttamente dalla via J.S. Bach. E' composta precisamente, da un ampio locale a piano terra.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dai debitori **** Omissis **** e **** Omissis ****.		

