

---

# TRIBUNALE DI MARSALA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Lombardo Sergio Vito, nell'Esecuzione Immobiliare 82/2025 del R.G.E.

promossa da

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

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

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali .....	4
Stato conservativo .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali .....	5
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia .....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 82/2025 del R.G.E. ....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11

## INCARICO

---

All'udienza del \_\_\_\_\_, il sottoscritto Arch. Lombardo Sergio Vito, con studio in Via Sanità, 16 - 91025 - Marsala (TP), email arch.sergiolombardo@libero.it, PEC arch.sergiolombardo@pec.it, Tel. 334 5860939, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data \_\_\_\_\_ accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Mazara del Vallo (TP) - corso Umberto I n°128-130 (Coord. Geografiche: 37.653085 - 12.593191)

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di una palazzina a tre elevazioni f.t., avente pure un piano seminterrato ed uno interrato adibita in passato in tutti i piani ad attività commerciale. La zona di ubicazione è centralissima e contraddistinta dalla presenza di attività commerciali e servizi vari; nelle immediate vicinanze è presente un grande parcheggio pubblico coperto.

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

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.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Mazara del Vallo (TP) - corso Umberto I n°128-130

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

## CONFINI

Il fabbricato confina con la via Umberto I, con proprietà Bonafede e con proprietà Pugliese

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	160,00 mq	175,00 mq	1	175,00 mq	2,70 m	terra, primo e secondo
Locale di deposito	95,00 mq	100,00 mq	0,50	50,00 mq	2,70 m	seminterrato e interrato
Balcone scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	primo e secondo
Terrazza	37,00 mq	37,00 mq	0,20	7,40 mq	0,00 m	terzo
torrino/vano scala	15,00 mq	18,00 mq	0,50	9,00 mq	0,00 m	terzo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>244,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>244,40 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	233	1054	3		C1	8		172 mq	4584,13 €		

### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile all'interno ha degli ambienti abusivi che non possono essere sanati e quindi vanno demoliti.

In particolare le difformità riscontrate riguardano:

- al primo piano è stata ricavata una stanza nel pozzo luce ed è stato ampliato l'ambiente principale inglobando

la superficie di un balcone chiuso con una parete in vetrocemento;  
- al secondo piano è stata ricavata una stanza nel pozzo luce;  
- al terzo piano è stata ricavata una stanza nel pozzo luce ed è stato ricavato un'altro ambiente coprendo buona parte della terrazza con pannelli a lamiera grecata coibentati posanti su una struttura che poggia su pareti in muratura.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile nel suo insieme si trova in ottimo stato conservativo, da un attento esame si è potuto riscontrare il buon mantenimento delle rifiniture e che non sono apparsi segni che possano far pensare a delle labilità strutturali.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile in esame è stato costruito con una struttura portante intelaiata composta da travi e pilastri in c.a. poggiante con quasi certezza su delle fondazioni composte da travi rovesce; le murature perimetrali sono in conci di tufo da cm.30 mentre le tramezzature interne sono realizzate con segati di tufo da cm.10.

I solai sono piani in laterocemento.

Le rifiniture interne presentano pavimenti rivestiti con mattoni di gres porcellanato (di ottima qualità) in quasi tutti gli ambienti ad eccezione del piano terra e del piano ammezzato che si presentano in parquet; i servizi igienici sono rivestiti al pavimento ed alle pareti con mattoni di ceramica.

Gli infissi esterni sono realizzati con montanti di acciaio e vetro mentre quelli interni sono in legno tamburato.

Le pareti e i soffitti (che presentano anche delle controsoffittature) sono rifinite a gesso e tinteggiate con pittura lavabile di ottima qualità.

Le scale che conducono ai vari piani della struttura sono tutte realizzate in cemento armato e rivestite con lastre di marmo.

Gli impianti idrico, elettrico e di condizionamento sono stati realizzati tutti sottotraccia.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

L'immobile attualmente è libero ma fino a poco tempo fa era occupato dal debitore sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che vi svolgeva una attività commerciale che attualmente risulta non più attiva; al suo interno infatti sono presenti arredi (scaffalature, mobili espositivi etc..) e merce varia della cessata attività.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 29/10/1982	**** Omissis ****	Atto di Compravendita

		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not.Castelli	29/10/1982		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trapani	13/11/1982	21962	19235
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 17/04/2010</b>	**** Omissis ****	<b>Atto notarile di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. Anna Giubilato	17/04/2010	58969	16141
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trapani	26/04/2010	9930	6952
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
<b>Dal 17/04/2010</b>	**** Omissis ****	<b>Atto pubblico Notarile di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Not. Giubilato Anna	17/04/2010	58968	16140
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trapani	26/04/2010	9929	6951
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** derivante da Atto Not.Giubilato Anna del 28/10/2010 - rep.n.59722/16616  
Iscritto a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Trapani il 05/11/2010  
Reg. gen. 24865 - Reg. part. 4381  
Importo: € 240.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 120.000,00  
Rogante: Not.Anna Giubilato  
Data: 28/10/2010  
N° repertorio: 59722  
N° raccolta: 16616
- **Ipoteca Giudiziale decreto ingiuntivo** derivante da Atto Tribunale di Torino del 12/11/2010  
Iscritto a presso Uffici di Pubblicità Immobiliare di Trapani il 25/11/2010  
Reg. gen. 26346 - Reg. part. 4555  
Importo: € 1.200.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 942.500,00  
Rogante: Tribunale di Torino  
Data: 12/11/2010  
N° repertorio: 29444/2

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili**  
Trascritto a presso Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Trapani il 13/08/2025  
Reg. gen. 18152 - Reg. part. 15240  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato è stato costruito giusta Autorizzazione Edilizia n.1318 del 19/04/1999

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile all'interno della sagoma autorizzata ha degli ambienti abusivi che, da informazioni acquisite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mazara del Vallo, non possono essere sanati e quindi vanno demoliti.

In particolare le difformità riscontrate riguardano:

- al primo piano è stata ricavata una stanza nel pozzo luce ed è stato ampliato l'ambiente principale inglobando la superficie di un balcone chiuso con una parete in vetrocemento;
- al secondo piano è stata ricavata una stanza nel pozzo luce;
- al terzo piano è stata ricavata una stanza nel pozzo luce ed è stato ricavato un'altro ambiente coprendo buona parte della terrazza con pannelli a lamiera grecata coibentati posanti su una struttura metallica che poggia su pareti in muratura.

Per la demolizione degli elementi edilizi che hanno permesso la realizzazione degli ambienti abusivi è stato effettuato su foglio a parte un calcolo dei costi relativo alle lavorazioni necessarie per il ripristino dei luoghi regolamentari; da tale calcolo è risultato che per la demolizione, discesa e trasporto a discarica del materiale di risulta, ripristino di murature danneggiate da tali demolizioni con parti di nuova muratura, infissi esterni e oneri tecnici per permessi autorizzativi, il costo complessivo è di circa € 25.000,00 (euro venticinquemila/00).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Mazara del Vallo (TP) - corso Umberto I n°128-130  
Trattasi di una palazzina a tre elevazioni f.t., avente pure un piano seminterrato ed uno interrato adibita in passato in tutti i piani ad attività commerciale. La zona di ubicazione è centralissima e contraddistinta dalla presenza di attività commerciali e servizi vari; nelle immediate vicinanze è presente un grande parcheggio pubblico coperto.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 233, Part. 1054, Sub. 3, Categoria C1Valore di stima del bene: € 317.720,00  
Per la definizione del valore dell'immobile da stimare si è utilizzato il metodo comparativo che si basa sul confronto con immobili simili che sono stati venduti di recente nella stessa zona. Per applicarlo, sono stati raccolti dati su proprietà comparabili e analizzate le loro caratteristiche (come dimensione, posizione, età e stato di manutenzione) per determinare un prezzo di mercato di riferimento, sono stati applicati degli aggiustamenti per compensare le differenze tra gli immobili. In più è stata fatta una indagine presso le banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino

Immobiliare.

Da tutto ciò è risultato che:

- quotazione riscontrata da indagine della zona € 1400/mq. (valore medio)
- quotazione riscontrata presso banca dati Agenzia delle Entrate € 1350/mq. (valore medio)
- quotazione riscontrata presso banca dati Borsino Immobiliare € 1296/mq (valore medio)

Da tutto ciò se ne deduce che il valore medio scaturente da tutte e tre le indagini in precedenza descritte è di € 1350/mq. che in via cautelare è stato ridotto a € 1300/mq.

<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° 1</b> - Fabbricato commerciale Mazara del Vallo (TP) - corso Umberto I n°128-130	244,40 mq	1.300,00 €/mq	€ 317.720,00	100,00%	€ 317.720,00
				Valore di stima:	€ 317.720,00

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 20/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Lombardo Sergio Vito

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Mazara del Vallo (TP) - corso Umberto I n°128-130  
Trattasi di una palazzina a tre elevazioni f.t., avente pure un piano seminterrato ed uno interrato adibita in passato in tutti i piani ad attività commerciale. La zona di ubicazione è centralissima e contraddistinta dalla presenza di attività commerciali e servizi vari; nelle immediate vicinanze è presente un grande parcheggio pubblico coperto.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 233, Part. 1054, Sub. 3, Categoria C1

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 82/2025 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

<b>Bene N° 1 - Fabbricato commerciale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Mazara del Vallo (TP) - corso Umberto I n°128-130		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 233, Part. 1054, Sub. 3, Categoria C1	<b>Superficie</b>	244,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile nel suo insieme si trova in ottimo stato conservativo, da un attento esame si è potuto riscontrare il buon mantenimento delle rifiniture e che non sono apparsi segni che possano far pensare a delle labilità strutturali.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una palazzina a tre elevazioni f.t., avente pure un piano seminterrato ed uno interrato adibita in passato in tutti i piani ad attività commerciale. La zona di ubicazione è centralissima e contraddistinta dalla presenza di attività commerciali e servizi vari; nelle immediate vicinanze è presente un grande parcheggio pubblico coperto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		