

TRIBUNALE DI MARSALA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Laudicina Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 107/2024 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....

Premessa.....

Descrizione.....

Lotto n. Unico.....

Stima / Formazione lotti.....

Elenco allegati.....

Riepilogo bando d'asta.....

Schema riassuntivo.....

Formalita da cancellare.....



All'udienza del 06/11/2024, 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 08/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Alpi n. 24, piano T
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Alpi n. 24, piano 1-2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBIcato A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA ALPI N. 24, PIANO T

Trattasi di un'unità immobiliare urbana ad uso magazzino locale di deposito posta a piano terra con attiguo appezzamento di terreno libero, di proprietà della signora **** Omissis **** inserito in un contesto urbanistico di tipo residenziale con ingresso dalla Via Alpi civico n. 24. L'accesso al fabbricato non avviene direttamente dalla strada ma ben si da un diritto di passaggio inerente alla proprietà acquisita, dall'androne di ingresso di un fabbricato limitrofo il cui ingresso è posto al n. 24 della Via Alpi, di proprietà dei sigg.ri [REDACTED] genitori della sig.ra [REDACTED]

Il proprietario presente al sopralluogo riferisce che questo percorso è l'unico che può collegare il fabbricato con la via principale.

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

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA ALPI N. 24, PIANO 1-2

Trattasi di un'unità immobiliare urbana ad uso civile abitazione posta a piano primo e secondo avente destinazione d'uso residenziale, di proprietà della signora **** Omissis ****, inserito in un contesto urbanistico di tipo residenziale con ingresso dalla Via Alpi civico n. 24. L'accesso all'unità non avviene direttamente dalla strada ma ben si da un diritto di passaggio inerente alla proprietà acquisita, dall'androne di ingresso di un fabbricato limitrofo il cui ingresso è posto al n. 24 della Via Alpi, di proprietà dei sigg.ri [REDACTED] genitori della sig.ra [REDACTED]. Il proprietario presente al sopralluogo riferisce che questo percorso è l'unico che può collegare il fabbricato con la via principale.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Alpi n. 24, piano T
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Alpi n. 24, piano 1-2

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA ALPI N. 24, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA ALPI N. 24, PIANO 1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

CONFINI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA ALPI N. 24, PIANO T

Insiste su di un lotto di terreno, che risulta intercluso e confina a Nord est con proprietà di [REDACTED] a sud con proprietà di [REDACTED] ad Est con il fiume.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA ALPI N. 24, PIANO 1-2

Insiste su di un lotto di terreno, che risulta intercluso e confina a Nord est con proprietà di [REDACTED] a sud con proprietà di [REDACTED] ad Est con il fiume.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA ALPI N. 24, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	118,20 mq	134,90 mq	1	134,90 mq	2,65 m	T
Terreno	155,00 mq	155,00 mq	0,10	15,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				150,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				150,40 mq		

L'unità immobiliare oggetto di stima consiste in un magazzino locale di deposito, composto da tre vani, di cui uno molto grande, e un w.c., per una altezza libera di ml. 2,65, una superficie utile di mq. 118,20 e una superficie coperta di mq. 134,90. Pur risultando la destinazione d'uso come magazzino, di fatto questo attualmente viene utilizzato anche come abitazione. Inoltre è di pertinenza del magazzino un appezzamento di terreno incolto, avente un'estensione di circa mq. 155,00, al quale vi si accede dall'interno. L'unità immobiliare è situata nel territorio comunale di Mazara del Vallo in contrada Contrada Miragliano e precisamente in Via Alpi n. 24 in zona non centrale rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale. Questo è comunque raggiunto dai principali servizi.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA ALPI N. 24, PIANO 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	137,97 mq	161,42 mq	1	161,42 mq	3,00 m	1-2
Ballatoio	7,72 mq	9,90 mq	0,40	3,96 mq	3,00 m	1



Balcone scoperto	17,50 mq	17,50 mq	0,25	4,38 mq	0,00 m	1-2
Terrazza	76,06 mq	85,00 mq	0,15	12,75 mq	0,00 m	2
Vano Scala	8,00 mq	9,00 mq	0,20	1,80 mq	0,00 m	1-2
Totale superficie convenzionale:				184,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				184,31 mq		

L'immobile oggetto di stima è situato nel territorio comunale di Mazara del Vallo in contrada Contrada Miragliano e precisamente in Via Alpi n. 24 in zona non centrale rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale. Questo è comunque raggiunto dai principali servizi. Si compone di due piani f.t.: piano primo e secondo che si collegano attraverso un corpo scala, interno al fabbricato, il cui ingresso è posto in un ballatoio al piano rialzato. A questo vi si accede da una scaletta in muratura esterna al fabbricato ed è così composto: ingresso, salone, tre camere da letto, cucina, bagno, riposto e disimpegno, per una altezza libera di ml. 3,00, oltre a dei balconcini e al ballatoio. La superficie coperta del vano scala è di mq. 9,00.

Il piano primo si compone di: un soggiorno, un w.c., una cucina. E' di pertinenza inoltre un terrazzo praticabile

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA ALPI N. 24, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/1985 al 11/02/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 173, Part. 2307, Sub. 2 Categoria C2
Dal 26/09/2002 al 05/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 173, Part. 2307, Sub. 2 Categoria C2

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA ALPI N. 24, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/12/1985 al 11/02/1988	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 173, Part. 2307, Sub. 3 Categoria A2
Dal 26/09/2002 al 05/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 173, Part. 2307, Sub. 3 Categoria A3

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA ALPI N. 24, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	173	2307	2		C2	5	111		280,9 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
173	2507				Frutteto	2	155 mq				

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrato quanto segue: Il fabbricato oggetto del pignoramento si trova censito al N.C.E.U. con la particella 2307, mentre al N.C.T. ricade sulla particella 2521 come si evince dall'estratto di mappa allegato alla presente perizia. L'attiguo appezzamento di terreno libero invece, si trova censito su un'altra particella catastale e precisamente sulla 2507. Per quanto riguarda la planimetria catastale dell'unità immobiliare, risulta corrispondente allo stato di fatto, eccetto la mancata rappresentazione della porta che collega direttamente l'unità con il terreno retrostante e lo spostamento di una parete interna per allargare un vano. In oltre sono rappresentate anche due finestre sul lato nord che però in realtà non ci sono.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA ALPI N. 24, PIANO 1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	173	2307	3		A3	6	8,5	177 mq	548,74 €	1-2	



In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrato quanto segue: Il fabbricato oggetto del pignoramento si trova censito al N.C.E.U. con la particella 2307, mentre al N.C.T. ricade sulla particella 2521 come si evince dall'estratto di mappa allegato alla presente perizia. L'attiguo appezzamento di terreno libero invece, si trova censito su un'altra particella catastale e precisamente la 2507. Per quanto riguarda la planimetria catastale, risulta corrispondente allo stato di fatto, eccetto le due finestre wasistass del bagno e del wc che non sono rappresentate così come le due finestre dell'ingresso/veranda.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA ALPI N. 24, PIANO T

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare, per quanto visibile ed ispezionabile nel corso del sopralluogo è accettabile, considerato che trattasi di un edificio costruito negli anni 70. Si sono riscontrate tracce evidenti di umidità ascendente nelle murature, dovute sicuramente sia alla cattiva esecuzione delle stesse, sia al fatto che ci troviamo in una zona in cui la falda freatica è superficiale. Lo stato di conservazione generale, per quanto visibile ed ispezionabile nel corso del sopralluogo è sufficiente, considerato la normale vetustà delle finiture risalenti all'epoca della costruzione.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA ALPI N. 24, PIANO 1-2

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare, per quanto visibile ed ispezionabile nel corso del sopralluogo è accettabile, considerato che trattasi di un edificio costruito negli anni 70. Si sono riscontrate delle lievi lesioni su alcune pareti e su alcune travi di collegamento dei solai, dovuto alla mancata manutenzione ordinaria. Il solaio del soggiorno del piano secondo è danneggiato e richiede un intervento di manutenzione straordinaria. Sul prospetto si notano segni di interventi di opere di risanamento delle travi dell'ultimo piano. Per quanto visibile ed ispezionabile nel corso del sopralluogo, lo stato di conservazione generale, è sufficiente, considerato la normale vetustà delle finiture risalenti all'epoca della costruzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA ALPI N. 24, PIANO T

L'immobile pignorato non risulta essere inserito in un contesto condominiale ma vi si accede, in virtù del diritto di passaggio inerente alla proprietà acquisita, dall'androne di ingresso di un fabbricato limitrofo il cui ingresso è posto al n. 24 della Via Alpi, di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** genitori della sig.ra **** Omissis ****.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA ALPI N. 24, PIANO 1-2

L'immobile pignorato non risulta essere inserito in un contesto condominiale ma vi si accede, in virtù del diritto di passaggio inerente alla proprietà acquisita, dall'androne di ingresso di un fabbricato limitrofo il cui ingresso è posto al n. 24 della Via Alpi, di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis **** genitori della sig.ra **** Omissis ****.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA ALPI N. 24, PIANO T

L'unità immobiliare urbana è posta a terra, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra. Detto fabbricato è stato realizzato con struttura portante del tipo misto in muratura di conci di tufo, travi e pilastri in c.a. e solai in latero cemento. La copertura è piana tipica della tipologia del fabbricato e l'altezza netta è di ml. 2,65. Sia le pareti interne che quelle esterne sono rifinite alcune con solo rinzaffo e altre con intonaco. La pavimentazione è in battuto di cemento. Gli infissi esterni sono in ferro e in alluminio, mentre gli infissi interni ove esistenti sono in legno tamburato. Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia. Fa parte dell'immobile anche il terreno retrostante costituito da sterpaglie di ogni genere di verde, oltre al camminamento costeggiante il fabbricato.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA ALPI N. 24, PIANO 1-2

L'unità immobiliare urbana è posta a piano primo e secondo, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra. Detto fabbricato è stato realizzato con struttura portante del tipo misto in muratura di conci di tufo, travi e pilastri in c.a. e solai in latero cemento. La copertura è piana tipica della tipologia del fabbricato e l'altezza netta è di ml. 3,00 a piano primo e ml. 2,95 a piano secondo. Il solaio del cucinino di piano secondo è del tipo inclinato o spiovente, realizzato con travi in legno e lastre di ondolino soprastanti. Le pareti interne sono rifinite con tonachina e ultima mano di tinteggiatura escluse parzialmente le pareti del bagno rivestite con piastrelle di ceramica, mentre le pareti esterne sono rifinite con solo rinzaffo. La pavimentazione è con mattoni in ceramica diversa per ogni ambiente, tipica dell'epoca di realizzazione. Il riposto non è pavimentato. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e avvolgibili in plastica, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato. Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA ALPI N. 24, PIANO T

L'immobile oggi risulta occupato dal debitore e dal coniuge

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA ALPI N. 24, PIANO 1-2

L'immobile oggi risulta occupato dal debitore e dal coniuge



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA ALPI N. 24, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/02/1988 al 05/12/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANTONIO MARINO	11/02/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/02/1988	3362	2962
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

L'immobile è pervenuto alla sig.ra **** Omissis ****, nata a Mazara del Vallo il 13/09/1949, in forza di Atto di compravendita redatto in data 11/02/1988 dal Notaio Dott. Antonio Marino, trascritto a Trapani il 25/02/1988 ai numeri 3362/2962 da potere di **** Omissis ****, nato il 27/03/1954 e **** Omissis ****, nata il 26/03/1959.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA ALPI N. 24, PIANO 1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/02/1988 al 05/12/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANTONIO MARINO	11/02/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/02/1988	3362	2962
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

L'immobile è pervenuto alla sig.ra **** Omissis ****, nata a Mazara del Vallo il 13/09/1949, in forza di Atto di compravendita redatto in data 11/02/1988 dal Notaio Dott. Antonio Marino, trascritto a Trapani il 25/02/1988 ai numeri 3362/2962 da potere di **** Omissis ****, nato il 27/03/1954 e **** Omissis ****, nata il 26/03/1959.



NORMATIVA URBANISTICA**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA ALPI N. 24, 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/4, mentre l'attiguo appezzamento di terreno ricade nella zona urbanistica F/5. L'intero immobile ricade in zona sottoposta ai vincoli di cui alla L.431/85.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA ALPI N. 24, PIANO 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/4.

REGOLARITÀ EDILIZIA**BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA ALPI N. 24, PIANO T**

Il sottoscritto ha presentato per l'immobile istanza pe accesso agli atti al fine di verificare l'esistenza o meno di provvedimenti autorizzativi e titoli edilizi. Dalla ricerca effettuata è emerso che L'intero immobile, è stato realizzato, in assenza di Concessione Edilizia e per questo motivo è stata presentata al Comune di Mazara del Vallo Istanza di sanatoria, ai sensi della L.R. 47/85, a nome di **** Omissis ****, allora proprietario, in data 26/08/86, prot. N. 37720. Dalla ricerca è emerso anche che la Concessione in Sanatoria non è stata mai rilasciata in quanto non risultano pagati gli oneri concessori, mentre risultano pagati solo in parte le oblazioni. Inoltre mancano gli elaborati grafici dell'immobile e tutta la documentazione necessaria al rilascio della Concessione.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MAZARA DEL VALLO (TP) - VIA ALPI N. 24, PIANO 1-2

Il sottoscritto ha presentato per l'immobile istanza pe accesso agli atti al fine di verificare l'esistenza o meno di provvedimenti autorizzativi e titoli edilizi. Dalla ricerca effettuata è emerso che L'intero immobile, è stato realizzato, in assenza di Concessione Edilizia e per questo motivo è stata presentata al Comune di Mazara del Vallo Istanza di sanatoria, ai sensi della L.R. 47/85, a nome di **** Omissis ****, allora proprietario, in data 26/08/86, prot. N. 37720. Dalla ricerca è emerso anche che la Concessione in Sanatoria non è stata mai rilasciata in quanto non risultano pagati gli oneri concessori, mentre risultano pagati solo in parte le oblazioni. Inoltre mancano gli elaborati grafici dell'immobile e tutta la documentazione necessaria al rilascio della Concessione.



Il valore commerciale del bene pignorato e' stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica, della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive e attive, dati metrici e infine il momento di mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita una attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Alpi n. 24, piano T
Trattasi di un'unità immobiliare urbana ad uso magazzino locale di deposito posta a piano terra con attiguo appezzamento di terreno libero, di proprietà della signora **** Omissis **** inserito in un contesto urbanistico di tipo residenziale con ingresso dalla Via Alpi civico n. 24. L'accesso al fabbricato non avviene direttamente dalla strada ma ben si da un diritto di passaggio inerente alla proprietà acquisita, dall'androne di ingresso di un fabbricato limitrofo il cui ingresso è posto al n. 24 della Via Alpi, di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, genitori della sig.ra **** Omissis ****. Il proprietario presente al sopralluogo riferisce che questo percorso è l'unico che può collegare il fabbricato con la via principale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 2307, Sub. 2, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 173, Part. 2507, Qualità Frutteto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 30.080,00
Per la determinazione del più probabile valore venale dell'immobile si esegue la stima adottando il metodo "sintetico" attraverso parametri comparativi.
Per tale metodo sintetico, si è ritenuto di adottare, tra i vari parametri unitari utilizzabili, lo sviluppo della superficie espresso in metri quadrati. Sono state poi prese in considerazione le caratteristiche posizionali sia estrinseche (ubicazione dell'immobile rispetto al centro della città) che intrinseche (panoramicità, orientamento, soleggiamento e quota dal piano stradale), nonché gli attuali prezzi di mercato attualmente vigenti, rilevati da compravendite di immobili effettuate nelle stesse zone o in zone limitrofe assimilabili e quindi, sulla base dell'esperienza della sottoscritta, si sono definiti i relativi prezzi. Si è tenuto conto anche del fatto che l'accesso all'immobile avviene attraverso una servitù e del fatto che bisognerà affrontare degli oneri per il Rilascio della Concessione.
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Alpi n. 24, piano 1-2
Trattasi di un'unità immobiliare urbana ad uso civile abitazione posta a piano primo e secondo avente destinazione d'uso residenziale, di proprietà della signora **** Omissis ****, inserito in un contesto urbanistico di tipo residenziale con ingresso dalla Via Alpi civico n. 24. L'accesso all'unità non avviene direttamente dalla strada ma ben si da un diritto di passaggio inerente alla proprietà acquisita, dall'androne di ingresso di un fabbricato limitrofo il cui ingresso è posto al n. 24 della Via Alpi, di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** e **** Omissis ****, genitori della sig.ra **** Omissis ****. Il proprietario presente al sopralluogo riferisce che questo percorso è l'unico che può collegare il fabbricato con la via principale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 2307, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 55.137,60

Per la determinazione del più probabile valore venale dell'immobile si esegue la stima adottando il metodo "sintetico" attraverso parametri comparativi.

Per tale metodo sintetico, si è ritenuto di adottare, tra i vari parametri unitari utilizzabili, lo sviluppo della superficie espresso in metri quadrati. Sono state poi prese in considerazione le caratteristiche posizionali sia estrinseche (ubicazione dell'immobile rispetto al centro della città) che intrinseche (panoramicità, orientamento, soleggiamento e quota dal piano stradale), nonché gli attuali prezzi di mercato attualmente vigenti, rilevati da compravendite di immobili effettuate nelle stesse zone o in zone limitrofe assimilabili e quindi, sulla base dell'esperienza della sottoscritta, si sono definiti i relativi prezzi. Si è tenuto conto anche del fatto che l'accesso all'immobile avviene attraverso una servitù e del fatto che bisognerà affrontare degli oneri per il Rilascio della Concessione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Mazara del Vallo (TP) - Via Alpi n. 24, piano T	150,40 mq	200,00 €/mq	€ 30.080,00	100,00%	€ 30.080,00
Bene N° 2 - Fabbricato civile Mazara del Vallo (TP) - Via Alpi n. 24, piano 1-2	184,31 mq	280,00 €/mq	€ 55.137,60	100,00%	€ 55.137,60
Valore di stima:					€ 85.217,60

Valore di stima: € 85.217,60

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	12000,00	€

Valore finale di stima: € 73.217,60

Per regolarizzare la domanda di Condonio Edilizio e il rilascio della Concessione in Sanatoria, dopo aver fatto una stima di massima, è stato quantificato un costo complessivo tra oneri urbanistici e competenze tecniche di circa 12.000 Euro

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 10/01/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ All. 1 Verbale di sopralluogo
- ✓ All. 2 Elaborati Grafici - Rilievo
- ✓ All. 3 Documentazione Fotografica
- ✓ All. 4 Planimetrie Catastali
- ✓ All. 5 Visure Catastali
- ✓ All. 6 Ricevuta trasmissione alle parti Bozza preliminare
- ✓ All. 7 Istanza di Condonò Edilizio
- ✓ All. 8 Perizia versione Privacy



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Alpi n. 24, piano T
 Trattasi di un'unità immobiliare urbana ad uso magazzino locale di deposito posta a piano terra con attiguo appezzamento di terreno libero, di proprietà della signora **** Omissis **** inserito in un contesto urbanistico di tipo residenziale con ingresso dalla Via Alpi civico n. 24. L'accesso al fabbricato non avviene direttamente dalla strada ma ben si da un diritto di passaggio inerente alla proprietà acquisita, dall'androne di ingresso di un fabbricato limitrofo il cui ingresso è posto al n. 24 della Via Alpi, di proprietà dei sigg.ri **** Omissis ****, genitori della sig.ra **** Omissis ****. Il proprietario presente al sopralluogo riferisce che questo percorso è l'unico che può collegare il fabbricato con la via principale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 2307, Sub. 2, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 173, Part. 2507, Qualità Frutteto 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/4, mentre l'attiguo appezzamento di terreno ricade nella zona urbanistica F/5.L'intero immobile ricade in zona sottoposta ai vincoli di cui alla L.431/85.
- Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Mazara del Vallo (TP) - Via Alpi n. 24, piano 1+2
 Trattasi di un'unità immobiliare urbana ad uso civile abitazione posta a piano primo e secondo avente destinazione d'uso residenziale, di proprietà della signora **** Omissis ****, inserito in un contesto urbanistico di tipo residenziale con ingresso dalla Via Alpi civico n. 24. L'accesso all'unità non avviene direttamente dalla strada ma ben si da un diritto di passaggio inerente alla proprietà acquisita, dall'androne di ingresso di un fabbricato limitrofo il cui ingresso è posto al n. 24 della Via Alpi, di proprietà dei sigg.ri **** Omissis ****, genitori della sig.ra **** Omissis ****. Il proprietario presente al sopralluogo riferisce che questo percorso è l'unico che può collegare il fabbricato con la via principale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 2307, Sub. 3, Categoria A3 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/4.

Prezzo base d'asta: € 73.217,60

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.217,60

Bene N° 1 - Magazzino			
Ubicazione:	Mazara del Vallo (TP) - Via Alpi n. 24, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 2307, Sub. 2, Categoria C2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 173, Part. 2507, Qualità Frutteto	Superficie	150,40 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare, per quanto visibile ed ispezionabile nel corso del sopralluogo è accettabile, considerato che trattasi di un edificio costruito negli anni 70. Si sono riscontrate tracce evidenti di umidità ascendente nelle murature, dovute sicuramente sia alla cattiva esecuzione delle stesse, sia al fatto che ci troviamo in una zona in cui la falda freatica è superficiale. Lo stato di conservazione generale, per quanto visibile ed ispezionabile nel corso del sopralluogo è sufficiente, considerato la normale vetustà delle finiture risalenti all'epoca della costruzione.		
Descrizione:	Trattasi di un'unità immobiliare urbana ad uso magazzino locale di deposito posta a piano terra con attiguo appezzamento di terreno libero, di proprietà della signora **** Omissis **** inserito in un contesto urbanistico di tipo residenziale con ingresso dalla Via Alpi civico n. 24. L'accesso al fabbricato non avviene direttamente dalla strada ma ben si da un diritto di passaggio inerente alla proprietà acquisita, dall'androne di ingresso di un fabbricato limitrofo il cui ingresso è posto al n. 24 della Via Alpi, di proprietà dei sigg.ri **** Omissis ****, genitori della sig.ra **** Omissis ****. Il proprietario presente al sopralluogo riferisce che questo percorso è l'unico che può collegare il fabbricato con la via principale.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Mazara del Vallo (TP) - Via Alpi n. 24, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 173, Part. 2307, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	184,31 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare, per quanto visibile ed ispezionabile nel corso del sopralluogo è accettabile, considerato che trattasi di un edificio costruito negli anni 70. Si sono riscontrate delle lievi lesioni su alcune pareti e su alcune travi di collegamento dei solai, dovuto alla mancata manutenzione ordinaria. Il solaio del soggiorno del piano secondo è danneggiato e richiede un intervento di manutenzione straordinaria. Sul prospetto si notano segni di interventi di opere di risanamento delle travi dell'ultimo piano. Per quanto visibile ed ispezionabile nel corso del sopralluogo, lo stato di conservazione generale, è sufficiente, considerato la normale vetustà delle finiture risalenti all'epoca della costruzione.		
Descrizione:	Trattasi di un'unità immobiliare urbana ad uso civile abitazione posta a piano primo e secondo avente destinazione d'uso residenziale, di proprietà della signora **** Omissis ****, inserito in un contesto urbanistico di tipo residenziale con ingresso dalla Via Alpi civico n. 24. L'accesso all'unità non avviene direttamente dalla strada ma ben si da un diritto di passaggio inerente alla proprietà acquisita, dall'androne di ingresso di un fabbricato limitrofo il cui ingresso è posto al n. 24 della Via Alpi, di proprietà dei sigg.ri **** Omissis ****, genitori della sig.ra **** Omissis ****. Il proprietario presente al sopralluogo riferisce che questo percorso è l'unico che può collegare il fabbricato con la via principale.		

