

TRIBUNALE DI MARSALA

Sezione Civile – Esecuzione Immobiliare

Ill.mo Giudice Dott. Francesco GIARDINA

RGE 172/2024

Promossa da:

PENELOPE SPV S.r.l. (Mandante)

Via Vittorio Alfieri, 1 - Conegliano (TV)

Codice Fiscale: 04934510266

Partita IVA: 04934510266

e per essa

Intrum Italy S.p.A. (Mandataria)

Bastioni di Porta Nuova 19, Milano

Codice Fiscale: 10311000961

Partita IVA: 10311000961

Contro

Codice Fiscale: [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]; (Terza datrice di Ipoteca)

Esperto stimatore: Arch. Angelo Lombardo

Custode giudiziario: Avv. Salvatore Conticelli

SOMMARIO

Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c.

1	Premessa: svolgimento delle operazioni peritali e completezza documentazione ex art. 567	3
2	Identificazione dell'immobile e verifica della documentazione catastale	3
3	Descrizione dell'immobile e suddivisione in lotti	5
4	Provenienze ventennali	7
5	Formalità pregiudizievoli, vincoli e oneri	8
6	Normativa Urbanistica	10
7	Regolarità Edilizia e Urbanistica	11
8	Stima	11
9	Eventuali particolarità da segnalare	14
10	Riepilogo bando d'asta	14
11	Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 74/2024 del R.G.E.	14
	Allegati	15

1. Premessa: svolgimento delle operazioni peritali e completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

Il sottoscritto Dott. Angelo Lombardo, (CF: LMBNGL76D17C286D) architetto al Nr. 1302 Sez. A dell'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Trapani, con studio in Largo delle Sirene 3, 91026 Mazara del Vallo (TP), email angelolombardo.architetto@gmail.com, cell. 347 697 0 494, nominato esperto ex art. 568 c.p.c. con decreto di nomina del 28 Novembre 2024 notificato a mezzo PEC nella medesima data, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito con verbale di giuramento ex art. 569, comma 1° c.p.c., depositato nel fascicolo telematico in data 09 Dicembre 2024, ha proceduto alla redazione della presente relazione di consulenza tecnica avente per oggetto "stima dei beni pignorati e relativi accertamenti catastali, ipotecari ed urbanistici".

In data 16 Gennaio 2025 è stato effettuato il primo sopralluogo presso i luoghi di causa alla presenza del sottoscritto, del custode l'Avv. Salvatore Conticelli, ma non è stato possibile effettuare l'accesso all'immobile oggetto della procedura per l'assenza dell'esecutato, il Sig. [REDACTED] (*Allegato 01 - Verbale di sopralluogo del 16.01.2025*).

In data 07 Febbraio 2025 è stato effettuato il secondo sopralluogo presso i luoghi di causa alla presenza del sottoscritto, del custode l'Avv. Salvatore Conticelli e dell'esecutato; contestualmente è stato effettuato l'accesso all'immobile procedendo altresì alle rilevazioni metriche e fotografiche, (*Allegato 02 - Verbale di sopralluogo del 07.02.2025*).

2. Identificazione degli immobili e verifica della corrispondenza catastale.

A. Identificazione dell'immobile

Bene N° 1 – Fabbricato di Civile Abitazione a Mazara del Vallo (TP) – Via Epifanio Barracco [REDACTED]

L'unità di tipo civile (Cat. Catastale A/4) oggetto della esecuzione è ubicata in un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, compreso il piano terra, occupa una porzione del piano primo e secondo.

B. Titolarità

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

[REDACTED] (proprietà 1/2)

Nato a [REDACTED]
codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED] (proprietà 1/2)

Nata a [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

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

1. [REDACTED] (proprietà 1/2);
2. [REDACTED] (proprietà 1/2).

C. Cronistoria dei dati catastali. Corrispondenza catastale

Bene N.1 - Abitazione

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
dall'impianto al 08/08/1982 antecedente l'impianto meccanografico	P 1 [REDACTED]	Comune di MAZARA DEL VALLO (F061) (TP) Foglio 193 Particella 275 Subalterno 4 Rendita: Lire 564 Categoria A/4c), Classe 5, Consistenza 6,0 vani Partita: 5311
dal 08/08/1982 al 08/07/1989	[REDACTED]	Comune di MAZARA DEL VALLO (F061) (TP) Foglio 193 Particella 275 Subalterno 4 Rendita: Lire 564 Categoria A/4c), Classe 5, Consistenza 6,0 vani Partita: 5311
Dal 08/07/1989 al 01/01/1992	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Comune di MAZARA DEL VALLO (F061) (TP) Foglio 193 Particella 275 Subalterno 4 Rendita: Lire 564 Categoria A/4c), Classe 5, Consistenza 6,0 vani Partita: 5311
dal 15/10/1999 al 18/07/2001	[REDACTED] [REDACTED]	Comune di MAZARA DEL VALLO (F061) (TP) Foglio 193 Particella 275 Subalterno 4 Rendita: Euro 226,21 Rendita: Lire 438.000 Categoria A/4c), Classe 5, Consistenza 6,0 vani Partita: 5311
dal 18/07/2001 al 16/02/2005	[REDACTED]	Comune di MAZARA DEL VALLO (F061) (TP) Foglio 193 Particella 275 Subalterno 4 Rendita: Euro 226,21 Rendita: Lire 438.000 Categoria A/4c), Classe 5, Consistenza 6,0 vani Partita: 5311
dal 16/02/2005	[REDACTED] [REDACTED]	Comune di MAZARA DEL VALLO (F061) (TP) Foglio 193 Particella 275 Subalterno 4 Rendita: Euro 226,21 Rendita: Lire 438.000 Categoria A/4c), Classe 5, Consistenza 6,0 vani Partita: 5311

Lo stato dei luoghi risulta conforme alle risultanze catastali.

Planimetria catastale presentata con Prot. A/1962 del 01/01/1962, ma non reperibile; si rimanda alla nota dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Trapani, Ufficio del Territorio, (Allegato 03 - Riscontro Istanza Nr. 151761 del 13-12-2024).

3. Descrizione dell'immobile e suddivisione in lotti.

A. Formazione dei Lotti

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Lotto 1) Piena proprietà di una unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano primo e secondo di un fabbricato a più piani sito a Mazara del Vallo, in via Epifanio Barracco Nr. [REDACTED]; identificata al N.C.E.U al foglio di mappa 193, particella 275, sub 4 (*Allegato 04 - Visura Storica F158 P22 Sub. 4*).

B. Descrizione dell'immobile. Confini, consistenza, caratteristiche costruttive, stato.

Il tessuto urbano ove ricade l'immobile in oggetto, appare già densamente urbanizzato nella foto aerea del 1941, secondo una configurazione che è rimasta sostanzialmente immutata fino ad oggi. Pertanto è plausibile ritenere che l'epoca di costruzione dell'immobile sia antecedente al 1941.

A seguito del sisma del giugno 1981 il fabbricato ha riportato alcuni danni per i quali i proprietari hanno presentato pratica di terremoto Nr. 240/T del 07/06/1982 al fine di usufruire del contributo statale previsto dalla Legge 26 settembre 1981, n. 536 conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 28 luglio 1981, n. 397, concernente interventi in favore di alcune zone della Sicilia occidentale colpite da eventi sismici.

I lavori di riparazione dei danni causati dal sisma sono stati autorizzati con Concessione Edilizia Nr. 51 del 27/07/1982 (*Allegato 05 - Concessione Edilizia Nr. 51 del 27.07.1982*) e successiva Variante in corso d'opera Nr. 255 del 18/02/1984 (*Allegato 06 - Concessione Variante Nr. 255 del 18.02.1984*).

B.1 Confini

L'immobile confina con:

- Via Epifanio Barracco;
- Via Rosolino Pilo;
- immobile al piano terra della via Epifanio Barracco, censito al catasto fabbricati al foglio 193, particella 270, sub. 3, categoria A/3, intestati:
 - [REDACTED],
proprietà per 1/2;
 - [REDACTED]
- immobile al piano terra della via Epifanio Barracco, censito al catasto fabbricati al foglio 193, particella 275, sub. 2, categoria C/2, intestati:
 - [REDACTED],
proprietà per 1/6;
 - [REDACTED]
 - [REDACTED],
proprietà per 1/6;
- immobile al piano 1-2 della via Epifanio Barracco, censito al catasto fabbricati al foglio 193, particella 275, sub. 3; categoria A/4, intestati:

per 1/2;

- immobile al piano terra della via Epifanio Barracco, censito al catasto fabbricati al foglio 193, particella 275, sub. 5; categoria C/2, intestati:

- [REDACTED]
- immobile al piano terra della via Epifanio Barracco, censito al catasto fabbricati al foglio 193, particella 275, sub. 7; categoria C/1, intestati:
 - [REDACTED]
- immobile al piano terra della via Epifanio Barracco, censito al catasto fabbricati al foglio 193, particella 275, sub. 9; categoria A/4, intestati:
 - [REDACTED]
- immobile al piano terra della Via Rosolino Pilo [REDACTED] piano 1-2, censito al catasto fabbricati al foglio 193, particella 277, sub. 2, categoria A/3, intestati:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione F193 Part. 275 Sub. 4	42,90	52,78	1,00	52,78	3,00	1°
"	70,97	84,33	1,00	84,33	3,00	2°
Balcone	1,60	1,60	0,25	0,40		1°
Totale Superficie Convenzionale:				137,51 MQ		
Incidenza condominiale:				0,00 %		
Totale Superficie Convenzionale Complessiva:				137,50 MQ		

Criterio di misurazione adottato per il computo della superficie commerciale: *Sistema Italiano di Misurazione SIM.*

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato a più elevazioni fuori terra, è stato realizzato con tecnica mista: muratura portante in conci di tufo e calcestruzzo armato, e solai piani in latero cemento; dotato di infissi monoblocco non a taglio termico, in ferro e con avvolgibili; la pavimentazione interna è di ceramica, a tratti rattoppati con piastrelle di misura differente; i servizi igienici di entrambi i piani sono dotati di vaso igienico, lavabo e doccia, con le pareti rivestite in ceramica fino ad una altezza di circa due metri; l'acqua calda sanitaria è fornita da boiler elettrico.

B.4 Stato di conservazione

Lo stato di conservazione dell'immobile è stato considerato "mediocre" in quanto risultano scadenti almeno tre elementi: pareti verticali e soffitto, assenza di impianto di riscaldamento a meno di una pompa di calore presente al piano secondo, pavimentazione a tratti rattoppata, infissi vetusti e non a taglio termico.

C. Stato di occupazione

Nel corso del sopralluogo del 07 Febbraio 2025 l'immobile è risultato Libero.

4. Provenienza Ventennale

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/02/2005		Compravendita a Ghoul Habib			
		Rogante	Data	Repertorio N.	Raccolta N.
		Giovanni Barracco	16/02/2005	63183	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Generale	Reg. Part.
		Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trapani	02/03/2005	Modello Unico n. 4069.1/2005	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N.	Vol. N.

5. Formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Trapani aggiornate al 25/02/2025 (Allegato 07 - Ispezione Ipotecaria F158 P22 Sub. 4), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Mazara del Vallo, il 25/02/2005

Reg. Gen. 6228 - Reg. Part. 1551

Importo: € 76.000,00

A favore di:

- SANPAOLO IMI S.P.A. sede di Torino (TO), codice fiscale 06210280019, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Contro:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Formalità a carico dell'acquirente

Importo totale: € 76.000,00 di cui € 38.000,00 per capitale;

Rogante: Giovanni Barracco

Data: 16/02/2005

N. repertorio: 63184

N. raccolta: 17418

Trascrizioni

1) Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobiliare

Trascritto il 21/11/2024

Reg. Gen. 24041 - Reg. Part. 20063

A favore di:

- PENELOPE SPV S.R.L. sede Conegliano (TV), codice fiscale 04934510266, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Contro:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

- Pubblico ufficiale: UNEP Tribunale di Marsala - Repertorio 1996 del 18/10/2024

2) Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobiliare

Trascritto il 08/07/2011

Reg. Gen. 14556 - Reg. Part. 10879

A favore di:

- INTESA SANPAOLO S.P.A. sede Torino (TO), codice fiscale 00799960158, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Contro:

-

Pubblico ufficiale: Tribunale di Marsala - Repertorio 352/2011 del 27/06/2011

3) Atto tra Vivi – COMPRAVENDITA

Trascritto il 25/02/2005

Reg. Gen. 6227 - Reg. Part. 4069

A favore di:

-

, per la

1/2 del diritto di proprietà', in regime di comunione legale con

Contro:

-

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

Pubblico ufficiale: Barracco Giovanni - Repertorio 63183/17417 del 16/02/2005

4) Atto tra Vivi – COMPRAVENDITA

Trascritto il 01/08/2001

Reg. Gen. 16067 - Reg. Part. 13332

A favore di:

-

, per la

quota di 1/2 del diritto di proprietà;

Contro:

-

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

Pubblico ufficiale: Rosario Tumbarello - Repertorio 42287 del 18/07/2001

5) Atto tra Vivi – COMPRAVENDITA

Trascritto il 19/10/1999

Reg. Gen. 17548 - Reg. Part. 14109

A favore di:

-

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;

-

per la quota di 1/2 del diritto di proprietà;

Contro:

-

-

-

Pubblico ufficiale: Rosario Tumbarello - Repertorio 39805 del 15/10/1999.

6) Atto tra Vivi – Donazione Accettata

Trascritto il 26/07/1989

Reg. Gen. 11379 - Reg. Part. 9289

A favore di:

Contro:

Pubblico ufficiale: Giacomo Giubilato - Repertorio 81525 del 08/07/1989

A. Oneri di cancellazione

Quanto ai costi relativi ad un'ipoteca giudiziale, sempre a carico del debitore, sono previsti nell'importo di € 94,00 per oneri di cancelleria cui va aggiunto lo 0,5% del valore totale del debito che ha portato il giudice ad imporre un'ipoteca, senza dimenticare che per ottenere un provvedimento giudiziario occorre ricorrere all'assistenza di un avvocato, le cui attività, al pari di quelle notarili, maturano un compenso professionale. Per l'annotazione della cancellazione ipotecaria infine il pagamento dei tributi alla Conservatoria comprende imposte e tasse da versare tramite il modello F23 con i seguenti codici e costi:

- Imposta di Bollo (art.3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972) 59€
- Tassa Ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347) 35€
- Imposta ipotecaria (art.15 della tariffa allegata al d.P.R. 347/1990) 0,5% dell'ipoteca con un minimo di 200€.

6. Normativa urbanistica

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (*Allegato 08 - CDU*), rilasciato dal Settore III – Servizi alla Città e alle Imprese, Ufficio Destinazione Urbanistica del Comune di Mazara del Vallo, risulta che il terreno su cui insiste il fabbricato censito al NCEU del Comune di Mazara del Vallo al foglio 193, part.IIIa 275, sub. 4 ricade, secondo il vigente Piano Regolatore Generale approvato con D. DIR N°177 DEL 14/02/03, in zona A.

"Si tratta del Centro Storico di Mazara come delimitato nella tav P6/m

L'area come sopra delimitata è vincolata ai sensi della legge 29/6/1939 n° 1497

In conformità alla Circolare A.R.T.A. 3/2000, nelle zone A sono consentiti gli interventi di cui all'art. 20 lett. a, b e c, mentre la ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) potrà riguardare eccezionalmente solo le parti interne di singole unità edilizie, laddove essi siano indispensabili ai fini del rinnovamento funzionale delle suddette unità, nonché gli edifici di epoca recente e di scarso o assente interesse architettonico e comunque dovranno essere orientati alla riqualificazione architettonica ed al recupero edilizio nel rispetto delle caratteristiche formali e tipologiche originarie.

Nelle zone A le destinazioni d'uso consentite sono quelle compatibili con la configurazione architettonica e strutturale degli immobili, e sempre che tali destinazioni siano compatibili con la residenza.

Tutte le determinazioni dell'Autorità Comunale saranno prese dopo i pareri espressi dalla Soprintendenza ai Beni CC e AA."

Inoltre detta particella ricade in zona normata dal Piano Paesaggistico adottato con D.A. N. 6683 del 29/12/2016 e rettificato dal D.A. N. 2694 del 15/06/2017 nel contesto 7a del Paesaggio Locale 7 ambito 2 livello di tutela 1, normato dall'art. 142 lett. a.

7. Regolarità edilizia ed urbanistica

Dalla disamina degli atti presso l'archivio notarile di Trapani e con particolare riferimento all'atto di donazione del 08/07/1989 Nr. 81525 rogato dal Notaio Giacomo Giubilato in Castelvetro, si evince che l'immobile proviene dalla successione alla madre [REDACTED] deceduta a [REDACTED], Ufficio Registro di Mazara del Vallo, a favore di [REDACTED]. Ai sensi dell'art. 40 Legge 28/02/1985 Nr. 47, [REDACTED] dichiara che le opere del fabbricato donato sono state realizzate anteriormente al 01/09/1967. Tale dichiarazione risulta verosimile visionando le aerofoto acquisite presso l'Istituto Geografico Militare (IGM):

- 1941 - 3200 - 257-4-101MX
- 1968 - 5000 - 265-VIII-126

La costruzione è stata oggetto di lavori di riparazione a seguito dei danni subiti dal sisma del 07/06/1981, pratica terremoto Nr.240/T del 07/06/1982 (Legge 536 del 26/09/1981), autorizzati con Concessione Edilizia Nr. 51 del 27 Luglio 1982 (*Allegato 05 - Concessione Edilizia Nr. 51 del 27.07.1982*) e successiva variante in corso d'opera Nr. 255 del 18 Febbraio 1984 (*Allegato 06 - Concessione Variante Nr. 255 del 18.02.1984*) a nome di:

- [REDACTED], nata a [REDACTED];
- [REDACTED], nata a [REDACTED];
- [REDACTED], nata a [REDACTED];

Certificato di Accertamento di Regolare Esecuzione del 25 Giugno 1984 (*Allegato 09 - Certificato Regolare Esecuzione*).

Dalle rilevazioni metriche eseguite in sede di sopralluogo, è emersa una lieve difformità planimetrica relativa alla distribuzione degli spazi interna al piano primo (*Allegato 10 - Elaborato Grafico*). Rispetto al progetto allegato alla concessione in variante 255 del 18/02/1984 presso il Comune di Mazara del Vallo, si rileva quanto segue in tabella:

Ambienti Piano Primo	Stato di Progetto	Stato di fatto
Ingresso	1,90 x 1,95	1,40 x 1,95
W.C.	1,90 x 1,95	2,40 x 1,90

Trattandosi di una lieve difformità planimetrica avente ad oggetto un tramezzo dello spessore di circa 10 cm, è possibile regolarizzare lo stato dei luoghi tramite Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria (CILA in Sanatoria), con la corresponsione delle seguenti somme:

- € 1.000,00 quale sanzione per intervento realizzato, di cui all'articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016;
- € 50,00 diritti di istruttoria;
- competenze tecniche da definire.

8. Stima

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato tenute conto delle seguenti variabili:

- ubicazione dell'immobile;
- caratteristiche e peculiarità della zona;
- facilità di raggiungimento;
- stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort;
- consistenza e regolarità geometrica della forma;
- sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive;
- dati metrici;
- situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Queste caratteristiche, unitamente all'esame della documentazione acquisita e alle ricerche sull'attuale andamento del mercato immobiliare, tenuto conto degli 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 unico lotto così costituito:

Bene N° 1

Fabbricato a due elevazioni fuori terra compreso il piano terra, destinato a civile abitazione, ubicato nel territorio del Comune di Mazara del Vallo (TP), in Via Epifanio Barracco ■■■.

L'unità immobiliare, accessibile dalla via Epifanio Barracco al civico ■■■, è del tipo "Abitazioni di tipo civile" è censita al NCEU al foglio di mappa 193, part.IIIa 275, sub. 4, categoria catastale A/4: abitazioni di tipo popolare: *unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello. Dotazione limitata di impianti quantunque indispensabili*, inserito in un contesto cittadino di antico impianto urbanistico, nelle immediate prossimità della città antica, la *Casbah*.

L'immobile è inserito in un contesto di tipo mini-condominiale funzionalmente indipendente l'uno dagli altri, ma strutturalmente dipendente dalla altre proprietà.

Il fabbricato non possiede parametri di apprezzamento da considerare nella stima immobiliare, quali:

- presenza dell'ascensore;
- parchi e aree sistemate a giardino pubblico per il tempo libero.

Il fabbricato possiede alcuni parametri di apprezzamento da considerare nella stima immobiliare, quali per esempio:

- vicinanza a servizi, scuole, supermercati e via di centro;
- disponibilità in zona di servizi di trasporto pubblico.

L'ingresso alla abitazione avviene tramite un portoncino al piano terra che immette in un vano scala dal quale sono raggiungibili le unità ai differenti piani, il lastrico solare.

Note sul mercato immobiliare

Gli studi sull'andamento del mercato immobiliare nel Comune di Mazara del Vallo hanno riportato che A Gennaio 2025 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 736 al metro quadro, con un aumento del 15,54% rispetto a Gennaio 2024 (637 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Centro ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2025, con un valore di € 736 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Febbraio 2024: per un immobile

in vendita sono stati richiesti in media € 614 al metro quadro.

Si è provveduto a consultare le banche dati delle agenzie immobiliari e ad estrapolare un campione di riferimento dalla popolazione degli annunci di vendita attivi sul territorio. La ricerca ha portato all'individuazione di sette immobili per i quali si riportano, nella tabella a seguire, le caratteristiche peculiari e i prezzi al metro quadrato:

Comparabili da Banca Dati Agenzia Immobiliare				
Agenzia Immobiliare	Descrizione	Caratteristiche	Accessori	P.U./P.M.
Idealista.it	Riferimento: 707 Casa Indipendente Zona Via Piersanti Mattarella, Mazara del Vallo.	200 MQ 4 Locali 1 Piano	3 Bagni No Ascensore Riscaldamento Autonomo	€ 125.000 625 €/m ²
Idealista.it	Riferimento: V000425 Appartamento in Via E. Barracco 55 Mazara del Vallo.	155 MQ 6 Locali Piano 1°	2 Bagni Riscaldamento Autonomo No Ascensore	€ 109.000 703 €/m ²
Idealista.it	Riferimento: 28613872 Appartamento su due piani, Via Epifanio Barracco 3, Mazara del Vallo	109 MQ 4 Locali	1 Bagno NO Riscaldamento No Ascensore Terrazzo e Balcone	€ 68.000 324 €/m ²
Idealista.it	Riferimento: 01-V001425 Appartamento Mazara del Vallo	150 MQ 7 Locali	2 Bagno No Ascensore No riscaldamento	€ 55.000 367 €/m ²
Idealista.it	Riferimento: 01-MV01 Appartamento Mazara del Vallo	170 MQ 6 Locali	1 Bagno No Ascensore No riscaldamento	€ 150.000 882 €/m ²
Idealista.it	Riferimento: 01-V203 Casa Semi-Indipendente Mazara del Vallo	100 MQ 4 Locali	NO Bagno No Ascensore No riscaldamento	€ 40.000 400 €/m ²
				P.M. = 550 €/m²

Dal campione dei valori di stima ricavato dagli annunci di vendita immobiliare, appare che il più probabile valore di mercato, espresso in Euro/metro quadro, a cui può essere compravenduto un immobile residenziale è di 550 €/m².

Valore di Stima: 550 €/m² x 137,50 m²	75.625,00 €
--	--------------------

Al fine di restringere la popolazione dei prezzi su un campione di riferimento sempre più attendibile si è provveduto ad eseguire una ulteriore approfondimento interrogando il Servizio di Consultazione Valori Immobiliari Dichiarati dell'Agenzia delle Entrate, i cui dati sono desunti dai modelli per l'Adempimento unico di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita, relativi a unità immobiliari censite nel Catasto fabbricati trasferite per l'intero e per il diritto di proprietà, eventualmente insieme a particelle terreni. Nella tabella a seguire, i prezzi al metro quadrato del campione individuato:

Agenzia delle Entrate: OMI Valori Immobiliari Dichiarati, desunti dai modelli per l'Adempimento unico di trascrizione, voltura e registrazione degli atti di compravendita relativi ad immobili prossimi a quello oggetto della procedura di esecuzione in oggetto.					
Nr.	Mese/Anno	Cat. Catastale	MQ	Prezzo di Vendita	P.U.
1	03/2024	Res. A/3	129	35.000	271 €/m ²
2	03/2024	Res. A/3	126	35.000	278 €/m ²
3	03/2024	Res. A/4	83	10.000	120 €/m²
4	03/2024	Res. A/2	142	41.000	290 €/m ²

5	03/2024	Res. A/3	85	42.000	494 €/m ²
6	04/2024	Res. A/3	69	30.000	435 €/m ²
7	04/2024	Res. A/3	82	8.800	107 €/m ²
8	04/2024	Res. A/2	233	95.000	410 €/m ²
9	05/2024	Res. A/4	76	7.000	90 €/m ²
10	05/2024	Res. A/4	107	13.000	120 €/m ²
11	05/2024	Res. A/3	86	26.000	300 €/m ²
12	05/2024	Res. A/3	146	42.000	290 €/m ²
13	05/2024	Res. A/4	82	50.000	610 €/m ²

Dal calcolo del prezzo medio sono stati stralciati i valori "anomali" (evidenziati in rosso) rispetto al più probabile prezzo di mercato nella zona. **PM = 300 €/m²**

Valore di Stima: 300 €/m ² x 137,50 m ²	41.250,00 €
--	--------------------

Operando la media tra i prezzi al metro quadrato individuati è possibile determinare il più probabile valore di mercato a cui porre in vendita l'immobile.

PM = (300 + 550) / 2 = 425,00 €/m ²	
Valore di Stima: 425 €/m ² x 137,50 m ²	58.437,50 €

Deprezzamenti:	
Imposta di bollo cancellazione di ipoteca	-59,00 €
Imposta ipotecaria 0,5% dell'ipoteca calcolata sull'esiduo di 69.555,19 €	-347,78 €
Tassa ipotecaria	-35,00 €
Assenza di riscaldamento -5%	-2.822,17 €
Stato di conservazione: da ristrutturare -10%	-5.843 €
Sanzione CILA in Sanatoria	-1.000,00 €
Diritti di istruttoria CILA in Sanatoria	-50,00 €
Valore di Stima Finale:	48.280,55 €

9. Eventuali particolarità da segnalare

Nessuna particolarità da segnalare.

10. Riepilogo bando d'asta

Lotto unico: immobile destinato a civile abitazione, composto da un piano primo e secondo con terrazza non praticabile, sito a Mazara del vallo (TP) in Via Epifanio Barracco ■ identificata al NCEU - Fg. 193 - Particella 275, Sub 4 - Cat. A/4 (abitazione di tipo popolare) - classe 5 - vani 6 - r.c. € 226,21 posto in vendita per il diritto di 1/1.

VALORE DI STIMA FINALE: 48.280,00 €

11. Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 74/2024 del R.G.E.

Ubicazione			
Diritto reale		Quota	
Tipologia Immobile:	U.I. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 193, Part. 275, Sub. 4, Categoria A4;	Superficie	137,50 MQ
Stato conservativo:	Al momento del sopralluogo il complesso immobiliare risulta in discreto stato di manutenzione.		
Descrizione:	Fabbricato per civile abitazione a due elevazioni fuori terra, piano primo e secondo, avente accesso dalla via Epifanio Barracco 39. L'accesso è avvenuto il giorno 07/02/2025 alla presenza del custode, l'Avv. Salvatore Conticelli nominato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, Dott. Francesco Giardina.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Il sottoscritto, ritenendo di avere assolto all'incarico conferitogli dall'onorevole organo giudicante con rigore scientifico e con la dovuta diligenza, rassegna la presente relazione e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Allegati:

- Verbale di sopralluogo del 16.01.2025;
- Verbale di sopralluogo del 07.02.2025;
- Riscontro Istanza Nr. 151761 del 13-12-2024;
- Visura Storica F193 P275 Sub4;
- Concessione Edilizia Nr. 51 del 27.07.1982;
- Concessione Variante Nr. 255 del 18.02.1984;
- Ispezione Ipotecaria F158 P22 Sub. 4;
- Certificato di destinazione urbanistica;
- Certificato di Regolare Esecuzione;
- Elaborato grafico;
- Mappa Catastale;
- Mod.5 NCEU Mazara del Vallo F.193 P.275 Sub.4;
- Progetto di Variante Nr. 255 del 18.02.1984;
- Documentazione fotografica;
- Foto Aerea del 1941;
- Foto Aerea del 1968.

Mazara del Vallo, 27 Febbraio 2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Dott. Arch. Angelo Lombardo
(Documento Firmato Digitalmente)