TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Piccione Gianvito, nell'Esecuzione Immobiliare 80/2024 del R.G.E.

promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

Codice fiscale [redacted]
Nato a [redacted]

[redacted]

Codice fiscale: [redacted]
Nata a [redacted]

Firmato Da: PICCIONE GIANVITO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7c6b7e7479e65e9d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico 4

Premessa 4

Descrizione 4

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIA UMBERTO PRIMO n. 58-62, piano T-14

Bene N° 3 - Villa ubicata a Campobello di Mazara (TP) - Via 53° Est snc, piano T 4

Lotto 1 5

Completezza documentazione ex art. 567 5

Titolarità 5

Confini 5

Consistenza 5

Cronistoria Dati Catastali 6

Dati Catastali 6

Precisazioni 7

Patti 7

Stato conservativo 7

Parti Comuni 7

Servitù, censo, livello, usi civici 7

Caratteristiche costruttive prevalenti 7

Stato di occupazione 8

Provenienze Ventennali 8

Formalità pregiudizievoli 8

Normativa urbanistica 9

Regolarità edilizia 9

Vincoli od oneri condominiali 10

Lotto 2 10

Completezza documentazione ex art. 567 10

Titolarità 10

Confini 11

Consistenza 11

Cronistoria Dati Catastali 11

Dati Catastali 12

Precisazioni 12

Patti 13

Stato conservativo 13

Parti Comuni 13

Servitù, censo, livello, usi civici 13

Firmato Da: PICCIONE GIANVITO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7c6b7e7479e65e9d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Caratteristiche costruttive prevalenti 13
Stato di occupazione 13
Provenienze Ventennali 14
Formalità pregiudizievoli 14
Normativa urbanistica 15
Regolarità edilizia 15
Vincoli od oneri condominiali 16
Stima / Formazione lotti 16
Lotto 1 16
Lotto 2 19
Riepilogo bando d'asta 23
Lotto 1 23
Lotto 2 23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 80/2024 del R.G.E. 24
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 178.430,71 24
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 53.134,37 24

Firmato Da: PICCIONE GIANVITO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7c6b7e7479e65e9d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 23/09/2024, il sottoscritto Arch. Piccione Gianvito, con studio in Via Michele Angileri, 157 - 91020 - Petrosino (TP), email gianvitopiccione@libero.it;gianvitopiccione@gmail.com, PEC gianvitopiccione@pec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIA UMBERTO PRIMO n. 58-62, piano T-1 (Coord. Geografiche: 37.63444810380448, 12.746510069496074)
- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Campobello di Mazara (TP) - Via 53° Est snc, piano T (Coord. Geografiche: 37.576123038789554, 12.743183810444423)

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA UMBERTO PRIMO N. 58-62, PIANO T-1

Appartamento su due livelli (piano terra e piano primo) prospiciente la via Umberto primo e su cui insiste il porto d'ingresso pedonale che accede all'androne esclusivo, un ulteriore ingresso con cancello condominiale permette di accedere all'interno della corte comune.

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.

BENE N° 1 - VILLA UBICATA A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA 53° EST SNC, PIANO T

Villa unifamiliare prospiciente due vie pubbliche distante circa 250 m dalla battigia

La vendita del bene è soggetta IVA.

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.

Firmato Da: PICCIONE GIANVITO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7c6b7e7479e65e9d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Campobello di Mazara (TP) - Via 53° Est snc, piano T

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:

- [redacted] (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: [redacted]
  Nato a [redacted]
- [redacted] (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: [redacted]
  Nata a [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/2)
- [redacted] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile è inserito all'interno di un lotto rettongolare di 449 mq confinante: a Est con la via T.F.152a Est; a Ovest con la via 53 Est; a Nord con la part. 1298 intestata a [redacted] (quota 1/2) e [redacted] (quota 1/2); a Sud con la part. 423 intestata a [redacted] (quota 1/2) e [redacted] (quota 1/2) e la part. 1239 intestata a [redacted] (quota 1/2) e [redacted] (quota 1/2).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Firmato Da: PICCIONE GIANVITO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7c6b7a7479e85e9d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Abitazione	151,10 mq	184,00 mq	1	184,00 mq	0,00 m	
Garage (volume)	24,80 mq	31,00 mq	0,80	24,80 mq	0,00 m	
Corte interna	19,50 mq	19,50 mq	0,18	3,51 mq	0,00 m	
Terrazza coperta (volume)	16,80 mq	19,50 mq	0,45	8,78 mq	0,00 m	
Terrazza (art. 20)	22,25 mq	22,25 mq	0,30	6,67 mq	0,00 m	
lastrico solare praticabile	97,00 mq	97,00 mq	0,10	9,70 mq	0,00 m	
Area esterna esclusiva	151,35 mq	151,35 mq	0,06	9,08 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	246,54 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	246,54 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al **16/01/1986**	[redacted] (CF [redacted]S)	Catasto **Fabbricati** Fg. 30, Part. 497 Categoria A7
Dal **16/01/1986** al **08/11/2024**	[redacted] (CF [redacted]) e [redacted] (CF [redacted])	Catasto **Fabbricati** Fg. 30, Part. 497 Categoria A7

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	497	1		A7	3	7	203 mq	596,51 €		

Corrispondenza catastale

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

Firmato Da: PICCIONE GIANVITO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7d6b7e7479e65e9d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lieve difformità della planimetria catastale presentata nel 2006.Nello specifico, viene rappresentata una finestra anzichè una porta sul prospetto Est e non viene raffigurato il porticato con copertura neella porzione di giardino esclusiva sul lato Ovest dell'immobile

PRECISAZIONI

sono stati esaminati gli atti di procedimento e controllata ia completezza della documentazionedi sui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discrete condizioni seppur evidente che non ha subito nel corso degli anni particolari ristrutturazioni.

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito all'interno di un lotto esclusivo, per cui non presenta parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti Servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: (Est, Ovest e Sud)
Altezza interna utile: variabile. altezza interna netta 3,10 m per il corpo primario e un'altezza interna netta per il corpo aggiunto successivamente che varia da 2,70 m a 4,65 m.
Str. verticali: Muratura portante in tufo, da ristrutturare.
Solai: latero-cemento, da ristrutturare.
Copertura e manto di copertura: a tetto piano con piastrelle nel corpo primario e a falde con coppi siciliani nei corpi aggiunti successivamente.
Pareti esterne ed interne: intonaco
Pavimentazione interna: cotto.
Infissi esterni ed interni: in parte in legno e persiane e in parte in alluminio.
Scale: esterna in muratura.
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia a 220 V per l'impianto elettrico e un po' datato; impianto idrico datato; inpianto di condizionamento con due unità (uno da 9000 BTU e uno da 18000 BTU) e un impianot di solare termico con area di collettore di 2,92 mq e accumulo 300 l.

Firmato Da: PICCIONE GIANVITO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7c6b7e7479e65e9d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Terreno esclusivo: area giardino e cementato
Posto auto: garage coperto esclusivo

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

l'immobile viene utilizzato dai proprietari nel periodo estivo, quindi, risulta non occupato in maniera permanente nè dai proprietari stessi e nè da terzi

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 26/01/1981 al 16/01/1986	[redacted], nata a [redacted] (TP) il [redacted] (quota 1/1) Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	**Atto di Compravendita** Rogante: Nicolò Gentile di Campobello di Mazara; Data: 16/01/1986; Repertorio N°: 73943; Raccolta N°: **Trascrizione** Presso: ; Data: ; Reg. gen.: ; Reg. part.: **Registrazione** Presso: ; Data: ; Reg. N°: ; Vol. N°:
Dal 16/01/1986	[redacted]	**Atto di Compravendita** Rogante: Nicolò Gentile di Campobello di Mazara; Data: 16/01/1986; Repertorio N°: 73943; Raccolta N°: **Trascrizione** Presso: ; Data: ; Reg. gen.: ; Reg. part.: **Registrazione** Presso: Castelvetrano; Data: 27/01/1986; Reg. N°: 362; Vol. N°: 202

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Firmato Da: PICCIONE GIANVITO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7c6b7e7479e65e9d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Trapani aggiornate al 12/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
  Iscritto a Trapani il 21/12/2006
  Reg. gen. 39314 - Reg. part. 11182
  Importo: € 14.783,92
  A favore di SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE
  Contro [redacted]
  Formalità a carico dell'acquirente
  Note: ANNOTAZIONE presentata il 03/02/2020 Servizio di P.I. di TRAPANI Registro particolare n. 619 Registro generale n. 2162 Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
  Trascritto a Marsala (Tribunale) il 29/05/2024
  Reg. gen. 11613 - Reg. part. 9566
  A favore di AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è indicato nel PRG approvato con Delibera C.C. n.90/2002 come zona "Sottozone C0 - Aree agricole compromesse",
Inoltre Sono presenti vincoli paesaggistici in quanto immobile situato nella fascia di rispetto dei 300m dall battigia ai sensi della legge 29/6/1939 n° 1497, oggi art. 136 del d.lgs. n. 42 del 2004.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è oggetto di Condono Edilizio ai sensi della L. 724/1994 avente prot. 3278 del 28/02/1995 e in corso di istruttoria. In tal senso, occorre completare la documentazione come richiesto nella nota del Comune prot. n. 7542 del 07/06/2012 con la quale si chiede il Certificato di Idoneità sismica depositato al Genio Civile, la perizia asseverata dal tecnico sullo stato e la consistenza delle opere e gli attestanti dei pagamenti relativi al saldo degli oneri concessori e all'oblazione.
Ulteriori piccole difformità sono presenti rispetto agli elaborati del Condono edilizio sopra riportato: ampliamento dell'apertura tra cucina e soggiornoe trasformazione di una finestra in porta finestra nella lavanderia. Tali difformità possono si possono facilmente regolarizzare all'interno della pratica di Condono non ancora completata.

Firmato Da: PICCIONE GIANVITO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7c6b7e7479e65e9d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

I certificati degli impianti dovranno essere redatti quando sarà necessario provvedere alla presentazione della SCA (agibilità)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIA UMBERTO PRIMO n. 58-62, piano T-1

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:

- C[redacted] (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: [redacted]
  Nato a C[redacted]

Firmato Da: PICCIONE GIANVITO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7c6b7e7479e65e9d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- [redacted] (Proprietà 1/2)
  Codice fiscale: [redacted]
  Nata a [redacted]

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

- [redacted] (Proprietà 1/2)
- [redacted] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina: a nord-Est con la via Umberto I; a Sud-Est con la corte comune identificata al catasto con la particella 1243 (ente urbano non censibile); a Sud-Ovest con l'immobile del Sig. [redacted] e identificato al catasto con la part. 1241 sub 3 e 7; a Nord-Ovest con l'immobile (piano terre e primo piano) censito al catasto alla particella 1238 e intestata allo stesso [redacted] (quota 1/3) indivisa con altri soggetti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,40 mq	75,85 mq	1	75,85 mq	0,00 m	terra
Box	32,90 mq	48,00 mq	1	48,00 mq	0,00 m	T
Abitazione	92,10 mq	129,30 mq	1	129,30 mq	0,00 m	1°
balconi	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	1°
			Totale superficie convenzionale:	253,65 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	253,65 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 12/12/2018	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 1240, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7

Firmato Da: PICCIONE GIANVITO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7c6b7e7479e65e9d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Rendita € 433,82
Dal al **12/12/2018**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Fg. 8, Part. 1240, Sub. 2 Categoria C1 Cl.2, Cons. 32 Rendita € 675,94
Dal **12/12/2018** al **13/11/2024**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Sez. 1, Fg. 8, Part. 1240, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 129 mq Rendita € 433,82
Dal **12/12/2018** al **13/11/2024**	[redacted]	Catasto **Fabbricati** Sez. 1, Fg. 8, Part. 1240, Sub. 2 Categoria C1 Cl.2, Cons. 45 Rendita € 675,94

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	1240	2	1	C1	2	32	45 mq	675,94 €	Terra	
	6	1240	1	1	A3	2	7	129 mq	433,82 €	T-1°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono presenti una serie di abusi edilizi. Nello specifico: diversa distribuzione interna con nuove aperture su muratura portante e ridefinizione dei prospetti. Inoltre, alcuni interventi di apertura su muratura portante sono decisamente "radicali", nel senso che, in una qualsiasi richiesta di Sanatoria presso il Genio Civile non risulterebbero consoni a rispettare i requisiti di legge. In tal senso, occorrerebbe provvedere alla cerchiatura di tali interventi maldestri effettuati abusivamente per ottenere il successivo titolo edilizio in Sanatoria.

PRECISAZIONI

sono stati esaminati gli atti di procedimento e controllata la completezza della documentazionedi sui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Firmato Da: PICCIONE GIANVITO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7e6b7e7479e65e9d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PATTI

-

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discrete condizioni anche in virtù della recente ristrutturazione (di qualche anno) anche se non regolarizzata da un punto di vista edilizio/amministrativo

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito all'interno di un lotto esclusivo e ha accesso diretto da via pubblica. A Sud-Est l'immobile prospetta sulla corte comune identificata al catasto con la particella 1243 (ente urbano non censibile)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono presenti Servitù, censo, livello, usi civici

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in tufo STATO SUFFICIENTE
Altezza interna utile: mt 4.30 al piano terra e mt 4.80 al piano primo
Str. verticali: MURATURA IN CONCI DI TUFO SUFFICIENTE
Solai: in latero cemento misto legno
Copertura: LASTRICO SOLARE STATO INSUFFICIENTE
Manto di copertura: COPPI SICILIANI
Pareti esterne ed interne: INTONACO STATO BUONO, INTERNO INTONACO STATO BUONO
Pavimentazione interna: Grès porcellanato al Piano terra e parquet al piano primo STATO OTTIMO
Infissi esterni ed interni: INFISSI E PERSIANE IN ALLUMINIO STATO BUONO, PORTE IN LEGNO TAMBURATO STATO BUONO
Volte: A CROCIERA al piano primo - Stato Buono
Scale: IN MARMO STATO SUFFICIENTE
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: SOTTOTRACCIA - STATO BUONO
Impianto di riscaldamento: CONDIZIONATORI (2 AL PIANO TERRA E 2 AL PIANO PRIMO DA 9000 BTU)
Terreno esclusivo: NESSUNO
Posto auto: GARAGE ESCLUSIVO

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Firmato Da: PICCIONE GIANVITO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7c6b7e7479e65e9d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

occupato dalla famiglia del figlio, composta da n. 4 elementi, di cui uno minore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 27/11/2003 al 25/01/2005	[redacted] (CF [redacted]) - nata a [redacted] (PA) [redacted] (quota 1/2): [redacted] (CF [redacted]) nata a [redacted] (PA) [redacted] (quota 1/2). Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	**Dichiarazione di successione** Rogante: — Data: 27/11/2003 — Repertorio N°: — Raccolta N°: — **Trascrizione** Presso: — Data: — Reg. gen.: — Reg. part.: — **Registrazione** Presso: — Data: 19/04/2004 — Reg. N°: 37 — Vol. N°: 81
Dal 25/01/2005	[redacted] (CF [redacted]) nato a [redacted] (TP) il [redacted] (quota 1/2) [redacted] (CF [redacted]) nata a [redacted] (TP) il [redacted] (quota 1/2). Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	**Atto di Compravendita** Rogante: MINEO ALFREDO — Data: 25/01/2005 — Repertorio N°: 15838 — Raccolta N°: — **Trascrizione** Presso: — Data: — Reg. gen.: — Reg. part.: — **Registrazione** Presso: — Data: — Reg. N°: — Vol. N°: —

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Trapani aggiornate al 13/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
  Iscritto a MARSALA il 11/02/2005
  Reg. gen. 4441 - Reg. part. 1011
  Importo: € 115.000,00
  A favore di CREDITO EMILIANO - S.P.A.
  Contro [redacted]

Firmato Da: PICCIONE GIANVITO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7c6b7e7479e66e9d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: MINEO ALFREDO

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
  Trascritto a Marsala (Tribunale) il 29/05/2024
  Reg. gen. 11613 - Reg. part. 9566
  A favore di AMCO- ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
  Contro [redacted]
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero complesso residenziale è indicato nel PRG, approvato con Deliberazione n.1 del 02/08/2024 del Commissario ad Acta con i poteri di Consiglio Comunale, come zona "A1 e A2 Zona del Centro Storico", mentre il lotto di terreno comune come zona "Parco Territoriale". Inoltre Sono presenti vincoli paesaggistici in quanto immobile situato nel centro storico vincolato ai sensi della legge 29/6/1939 n° 1497, oggi art. 136 del d.lgs. n. 42 del 2004.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Non sono presenti titoli edilizi anche se la realizzazione dell'immobile è ante Legge n. 1150 del 1942 e, di conseguenza, ante 01/09/1967.
Sono stati effettuati un aserie di abusi non regolarizzati con titoli edilizi.
Sono presenti vincoli paesaggistici in quanto immobile situato nel centro storico e vincoli sismici.

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.

Firmato Da: PICCIONE GIANVITO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7c6b7e7479e65e9d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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.
Dalle caratteristiche e dal valore di mercato dei due immobili pignorati (appartamento di via Umberto I nel Centro storico di Campobello di Mazara e villa unifamiliare sita in località Tre Fontane) è possibile stacilire che gli stessi sono due lotti distinti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Campobello di Mazara (TP) - Via 53° Est snc, piano T
  Villa unifamiliare prospiciente due vie pubbliche distante circa 250 m dalla battigia
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 497, Sub. 1, Categoria A7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 246.540,00
  Per la stima sono stati analizzati gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile: dalla sua localizzazione territoriale allo strumento urbanistico vigente, fino alla ricerca di compravendite di immobili con analoghe caratteristiche.
  Il metodo di stima degli immobili utilizzato è, principalmente, quello sintetico comparativo, detto anche "del confronto di mercato" ed ha lo scopo di attribuire all'area da stimare il prezzo di mercato mediante indagine sui prezzi di immobili "omogenei". Non sempre tale metodo di stima può essere utilizzato, soprattutto nei casi in cui le aree immobiliari di interesse non presentano una florida attività di compravendita degli immobili, o addirittura, come in questo caso specifico, il tessuto urbano è in gran parte in stato di degrado e necessita di un radicale intervento di ristrutturazione urbanistica ed edilizia.
  Lo studio preliminare per la stima del valore si è basato anche sulla ricerca dei dati forniti dall'Agenzia delle Entrate, e ciò al fine di poter inquadrare l'oggetto in esame nel macro-sistema territoriale e, infine, poter accedere alla Banca dei dati delle quotazioni immobiliari.
  Come si legge dal Sito dell'Agenzia delle Entrate, "Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie

Firmato Da: PICCIONE GIANVITO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7c6b7e7479e65e9d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. Restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza."
Nell'ambito dei processi estimativi, perciò, le quotazioni OMI forniscono indicazioni di valore di larga massima. Esse, quindi, utilizzabili allorquando non è possibile applicare il metodo sintetico-comparativo per mancanza di compravendite analoghe sufficienti, come in questo caso.
Dalla ricerca nella banca dei dati delle quotazioni immobiliari della zona risulta che le "ville e villini" hanno un valore di mercato che oscilla tra i 900,00 €/mq e i 1.350,00€/mq.
Occorre, tuttavia, considerare l'immobile è localizzato nella spiaggia di Tre Fontane di Campobello di Mazara, in prossimità del lungomare e a circa 250 m dalla battigia. L'immobile è inserito all'interno del tessuto urbano caratterizzato da villette di solo piano terra prospicienti le vie trasversali al litorale. L'immobile, nella sua complessità ha una buona esposizione e un discreto stato di conservazione. Inoltre, l'area gode di una buona appetibilità commerciale in quanto zona balneare e turistica.
Nell'ambito dei processi estimativi, come già ribadito, le quotazioni OMI forniscono indicazioni di valore di larga massima, per cui il valore dell'immobile secondo il metodo sintetico-comparativo che si determina:
Superficie immobile X il valore di mercato medio.
Di seguito alcuni immobili similari oggetto di compravendita:
-https://www.immobiliare.it/annunci/84096280/
-https://www.immobiliare.it/annunci/111451015/
-https://www.immobiliare.it/annunci/108687097/
-https://www.immobiliare.it/annunci/115249373/
-https://www.immobiliare.it/annunci/115863019/
-https://www.immobiliare.it/annunci/115727747/
Il valore di mercato dell'immobile, secondo il metodo sintetico-comparativo, è pari a 246.540,00 €= 246,54 mq (Superficie commerciale immobile) x 1.000,00 €/mq.
Occorre tuttavia affrontare alcune spese al fine di completare l'iter di Sanatoria ai sensi della L. 724/1994, prot. n. 3278 del 28/02/1995. In tal senso, occorre completare la documentazione come richiesto nella nota del Comune prot. n. 7542 del 07/06/2012 con la quale si chiede il Certificato di Idoneità sismica depositato al Genio Civile, la perizia asseverata dal tecnico sullo stato e la consistenza delle opere e gli attestanti dei pagamenti relativi al saldo degli oneri concessori e all'oblazione.
In tal senso, occorrono:
-Spese per il Certificato di Idoneità sismica depositato al Genio Civile pari a circa 2.000,00 €;
-Spese per la perizia asseverata dal tecnico sullo stato e la consistenza delle opere pari a circa 500,00 €;
-Il saldo degli oneri concessori e all'oblazione pari a 16.315,79 €
- Spese la SCA finale pari a 1.600,00 compreso diritti di segreteria;
Nel Condono Edilizio in Sanatoria non è invece prevista la regolarizzazione del pergolato in legno coperto con manto di coppi siciliani di mq 22,25. Per tale opera è necessario presentare CILA per la regolarizzazione ai sensi della L.R. dell'art. 20 della l.r. 4/2003. Successivamente all'accertamento di compatibilità paesaggistica semplificata da parte della Soprintendenza è sufficiente inviare il titolo edilizio previo pagamento degli oneri pari a 50 euro per ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria. In tal senso le spese relative alla regolarizzazione sono pari a € 4.212,50 (€ 1.112,50 per gli oneri; 100€ per i diritti di segreteria; 2.500,00 per le prestazioni professionali e 500,00 per l'aggiornamento del DOCFA catastale)
Altro aspetto da attenzionare riguarda le condizioni imposte dalla Soprintendenza nel parere del 06.10.2003, la quale dichiara che le opere in sanatoria, ARRECANO LIEVE PREGIUDIZIO alle valenze paesaggistiche dell'area protetta in quanto, per massa e tipologia, risultano estranee ai luoghi tutelati. Così riporta: Tuttavia se ne dichiara la compatibilità e si rilascia NULLA OSTA alla concessione in sanatoria alle seguenti condizioni:
- venga rifinito il prospetto con intonaco tipo Li Vigni di colore bianco (Nello specifico, si fa riferimento al prospetto di via 53° Est per la quale è sufficiente tinteggiare di bianco l'intonaco preesistente. Sono necessari circa 2.000 € di lavori);

Firmato Da: PICCIONE GIANVITO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7c6b7e7479e65e9d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- vengano sostituiti gli infissi esterni con altri in legno del tipo a persiane o scuri interni (nello specifico, molti infissi risultano sostituiti con serramenti e persiani in alluminio, ma ai sensi delle nuove indicazioni di Legge è possibile cambiare materiale se questo non altera l'aspetto formale. Manca sostituire alcuni infissi nella corte interna per cui si rende necessario prevedere una somma pari a circa 3.000,00 € per la loro sostituzione);
- venga rettificata la parte di recinzione prospettante la via pubblica ed il parapetto del terrazzo per come risulta nei grafici presentati in istanza (Nello specifico, si fa riferimento al prospetto di via 53° Est. Sono necessari circa 500 € di lavori);
- vengano rettificati i raccordi curvilinei nelle aperture della veranda (Nello specifico, si fa riferimento al prospetto di via 53° Est. Sono necessari circa 500 € di lavori);
- vengano rimosse tutte le piastrelle in ceramica esistenti nel prospetto (Nello specifico, si fa riferimento al prospetto di via 53° Est. Sono necessari circa 500 € di lavori).

Per cui le spese per il completamento del Condono Edilizio e successiva agibilità dell'immobile sono pari a 31.128,29 € che verranno decurtati dal valore di mercato prima individuato.
Il valore di mercato dell'immobile è pari a circa 215.411,86 €= 246.540,00 € (valore di mercato al netto delle spese di regolarizzazione) – 31.128,29 € (spese)= pari a 246,54 mq (Superficie immobile) x 873,74 €/mq (valore di mercato €/mq).
Il valore di mercato del bene in questione desunto dalla perizia è pari a € 215.411,86; tale importo decapitalizzato ad un tasso scelto del 4,0%, ci fornisce l'affitto netto, cioè:
€ 226.094,44 x 0,04 = € 8.616,47;
applicando le maggiorazioni, nelle aliquote minime, previste in imposte, quote di sfitto, inesigibilità, manut. e perpetuità ed assicurazione, per una percentuale stimata pari al 22%, si ottiene l'affitto lordo cioè il valore cercato:
quindi: € 8.616,47/0,78 = € 11.046,76.
Corre obbligo, comunque, mettere in rilievo che la stima delle compravendite e quindi anche in diretta dipendenza anche le locazioni, in seno alle procedure fallimentari o esecutive, viene effettuata adottando criteri prudenziali e applicando decrementi, dovuti al fatto che il creditore, dovendo recuperare il credito maturato, commercializzando e/o locando l'immobile, si trova ad agire in un mercato in qualità di operatore non ordinario, ricavandone valori certamente inferiori a quelli che otterrebbe un operatore ordinario; per cui, in questo caso, si applica un decremento pari al 25% all'importo di locazione trovato e quindi € 11.046,76 x 0,75 = € 8.285,07, pertanto arrotondando, si ritiene congruo per € 8.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Villa Campobello di Mazara (TP) - Via 53° Est snc, piano T	246,54 mq	1.000,00 €/mq	€ 246.540,00	100,00%	€ 246.540,00
				Valore di stima:	€ 246.540,00

Valore di stima: € 246.540,00

Firmato Da: PICCIONE GIANVITO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7c6b7e7479e65e9d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	31128,29	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

***Valore finale di stima:* € 178.430,71**

Riduzione del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ai sensi dell'art. 7b) del Decreto di nomina

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIA UMBERTO PRIMO n. 58-62, piano T-1

  Appartamento su due livelli (piano terra e piano primo) prospiciente la via Umberto primo e su cui insiste il porto d'ingresso pedonale che accede all'androne esclusivo, un ulteriore ingresso con cancello condominiale permette di accedere all'interno della corte comune.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1240, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1 - Fg. 8, Part. 1240, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 107.172,20
  Per la stima sono stati analizzati gli aspetti intrinseci ed estrinseci dell'immobile: dalla sua localizzazione territoriale allo strumento urbanistico vigente, fino alla ricerca di compravendite di immobili con analoghe caratteristiche.
  Il metodo di stima degli immobili utilizzato è, principalmente, quello sintetico comparativo, detto anche "del confronto di mercato" ed ha lo scopo di attribuire all'area da stimare il prezzo di mercato mediante indagine sui prezzi di immobili "omogenei". Non sempre tale metodo di stima può essere utilizzato, soprattutto nei casi in cui le aree immobiliari di interesse non presentano una florida attività di compravendita degli immobili, o addirittura, come in questo caso specifico, il tessuto urbano è in gran parte in stato di degrado e necessita di un radicale intervento di ristrutturazione urbanistica ed edilizia.
  Lo studio preliminare per la stima del valore si è basato anche sulla ricerca dei dati forniti dall'Agenzia delle Entrate, e ciò al fine di poter inquadrare l'oggetto in esame nel macro-sistema territoriale e, infine, poter accedere alla Banca dei dati delle quotazioni immobiliari.
  Come si legge dal Sito dell'Agenzia delle Entrate, "Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. Restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza."
  Nell'ambito dei processi estimativi, perciò, le quotazioni OMI forniscono indicazioni di valore di larga massima. Esse, quindi, utilizzabili allorquando non è possibile applicare il metodo sintetico-comparativo per mancanza di compravendite analoghe sufficienti, come in questo caso.
  Al riguardo, il "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa costituisce il punto di riferimento univoco e largamente condiviso per l'individuazione del valore di mercato con il metodo analitico.
  Tale codice definisce il Valore di mercato = Superficie immobile x Quotazione OMI al mq x Coefficienti di

Firmato Da: PICCIONE GIANVITO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7c6b7e7479e65e8d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

merito.
Nel metodo analitico, il coefficiente di merito è un valore percentuale (può essere negativo o positivo) che tiene conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di stima.
Dalla ricerca nella banca dei dati delle quotazioni immobiliari della zona risulta che le "abitazioni civili" hanno un valore di mercato che oscilla tra i 650 €/mq e i 900€/mq.
Occorre, tuttavia, considerare l'immobile è localizzato nel centro storico di Campobello di Mazara, in prossimità della via Roma e la via Garibaldi, gli assi viari più importanti della città. L'immobile è inserito all'interno del tessuto storico del centro, caratterizzato da maglie urbane pressappoco regolari densamente edificate con abitazione su 2-3 livelli. L'immobile, nella sua complessità ha una discreta esposizione e un discreto stato di conservazione. Tuttavia, la difficile appetibilità commerciale del contesto urbano, essendo una città dettata da regressione abitativa, ne influenza il valore di mercato. Conseguentemente, La mancanza di un numero sufficiente di compravendita impedisce la possibilità di utilizzo del metodo di stima sintetico-comparativo.
Nell'ambito dei processi estimativi, come già ribadito, le quotazioni OMI forniscono indicazioni di valore di larga massima, per cui il valore dell'immobile secondo il metodo analitico si determina:
Superficie immobile X le Quotazione OMI al mq X la sommatoria in % dei Coefficienti di merito.
Il valore di mercato dell'immobile, secondo il metodo analitico, è pari a 164.878,35 €= 253,65 mq (Superficie commerciale immobile) x 650,00 €/mq. Tale valore, viene deprezzato del Coefficienti di merito pari a -35% (sommatoria di: appetibilità nel contesto di mercato -20%, vetustà dell'immobile -5%, luminosità -10%), per cui è pari a 107.172,20 € (valore €/mq 422,52.
Occorre tuttavia affrontare alcune spese al fine di regolarizzare gli abusi: diversa distribuzione interna con nuove aperture su muratura portante e ridefinizione dei prospetti. Inoltre, alcuni interventi di apertura su muratura portante sono decisamente "radicali", nel senso che, in una qualsiasi richiesta di Sanatoria presso il Genio Civile non risulterebbero consoni a rispettare i requisiti di legge. In tal senso, occorrerebbe provvedere alla cerchiatura di tali interventi maldestri effettuati abusivamente per ottenere il successivo titolo edilizio in Sanatoria.
Per la Presentazione della Permesso di Costruire in sanatoria per la regolarizzazione degli abusi è necessario: richiedere l'Autorizzazione Paesaggistica semplificata alla Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani, l'autorizzazione sismica al Genio Civile di Trapani e conseguente SCA (agibilità immobile) e Docfa Catastale e realizzare le opere di cerchiatura per rendere l'immobile agibile staticamente. Le spese tecniche ammontano a; 5.000,00 € per il PdC in sanatoria (comprensiva di tutte le autorizzazioni ad altri Enti) più 150,00 € per i diritti di segreteria (vari Enti) e 96,00 € di marche da bollo (vari Enti); circa 1.000,00 € per la SCA più 100,00 € per i diritti di segreteria; circa 1.000,00 € per il DOCFA catastale più i 100,00 € di diritti di segreteria. A ciò bisogna aggiungere le sanzioni di 516,00 € (minima). Per i lavori, al fine di rendere agibile staticamente l'immobile si prevede una spesa di circa 30.000,00 €. Le spese tecniche/edili per la regolarizzazione degli abusi ammontano a 37.962,00 € che verranno decurtati dal valore di mercato prima individuato.
Il valore di mercato dell'immobile è pari a circa 69.210,20 €= 107.172,20 € (valore di mercato al netto delle spese di regolarizzazione) -37.962,00 € (spese)= pari a 253,65 mq (Superficie immobile) x 272,85 €/mq (valore di mercato €/mq).

Il valore di mercato del bene in questione desunto dalla perizia è pari a € 69.210,20; tale importo decapitalizzato ad un tasso scelto del 4,0%, ci fornisce l'affitto netto, cioè:
€ 69.210,20 x 0,04 = € 2.768,41;
applicando le maggiorazioni, nelle aliquote minime, previste in imposte, quote di sfitto, inesigibilità, manut. e perpetuità, amm.ne condominiale ed assicurazione, per una percentuale stimata pari al 22%, si ottiene l'affitto lordo cioè il valore cercato:
quindi: € 2.768,41/0,78 = € 3.549,24.
Corre obbligo, comunque, mettere in rilievo che la stima delle compravendite e quindi anche in diretta dipendenza anche le locazioni, in seno alle procedure fallimentari o esecutive, viene effettuata adottando criteri prudenziali e applicando decrementi, dovuti al fatto che il creditore, dovendo recuperare il credito maturato, commercializzando e/o locando l'immobile, si trova ad agire in un

Firmato Da: PICCIONE GIANVITO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7c6b7e7479e65e9d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mercato in qualità di operatore non ordinario, ricavandone valori certamente inferiori a quelli che otterrebbe un operatore ordinario; per cui, in questo caso, si applica un decremento pari al 25% all'importo di locazione trovato e quindi € 3.549,24 x 0,75 = € 2.661,93, pertanto arrotondando, si ritiene congruo per € 2.640,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Campobello di Mazara (TP) - VIA UMBERTO PRIMO n. 58-62, piano T-1	253,65 mq	422,52 €/mq	€ 107.172,20	100,00%	€ 107.172,20
				Valore di stima:	€ 107.172,20

Valore di stima: € 107.172,20

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	37962,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

***Valore finale di stima:* € 53.134,37**

Riduzione del 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto ai sensi dell'art. 7b) del Decreto di nomina

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.

Petrosino, li 19/01/2025

Firmato Da: PICCIONE GIANVITO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7c6b7e7479e65e9d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Piccione Gianvito

Firmato Da: PICCIONE GIANVITO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7c6b7e7479e65e9d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Campobello di Mazara (TP) - Via 53° Est snc, piano T
  Villa unifamiliare prospiciente due vie pubbliche distante circa 250 m dalla battigia
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 497, Sub. 1, Categoria A7
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'immobile è indicato nel PRG approvato con Delibera C.C. n.90/2002 come zona "Sottozone C0 - Aree agricole compromesse", Inoltre Sono presenti vincoli paesaggistici in quanto immobile situato nella fascia di rispetto dei 300m dall battigia ai sensi della legge 29/6/1939 n° 1497, oggi art. 136 del d.lgs. n. 42 del 2004.

***Prezzo base d'asta:* € 178.430,71**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIA UMBERTO PRIMO n. 58-62, piano T-1
  Appartamento su due livelli (piano terra e piano primo) prospiciente la via Umberto primo e su cui insiste il porto d'ingresso pedonale che accede all'androne esclusivo, un ulteriore ingresso con cancello condominiale permette di accedere all'interno della corte comune.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1240, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1 - Fg. 8, Part. 1240, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'intero complesso residenziale è indicato nel PRG, approvato con Deliberazione n.1 del 02/08/2024 del Commissario ad Acta con i poteri di Consiglio Comunale, come zona "A1 e A2 Zona del Centro Storico", mentre il lotto di terreno comune come zona "Parco Territoriale". Inoltre Sono presenti vincoli paesaggistici in quanto immobile situato nel centro storico vincolato ai sensi della legge 29/6/1939 n° 1497, oggi art. 136 del d.lgs. n. 42 del 2004.

***Prezzo base d'asta:* € 53.134,37**

Firmato Da: PICCIONE GIANVITO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7c6b7e7479e65e9d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 80/2024 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 178.430,71

Bene N° 3 - Villa			
Ubicazione:	Campobello di Mazara (TP) - Via 53° Est snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Villa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 497, Sub. 1, Categoria A7	**Superficie**	246,54 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discrete condizioni seppur evidente che non ha subito nel corso degli anni particolari ristrutturazioni.		
Descrizione:	Villa unifamiliare prospiciente due vie pubbliche distante circa 250 m dalla battigia		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.134,37

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Campobello di Mazara (TP) - VIA UMBERTO PRIMO n. 58-62, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1240, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1 - Fg. 8, Part. 1240, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A3	**Superficie**	253,65 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discrete condizioni anche in virtù della recente ristrutturazione (di qualche anno) anche se non regolarizzata da un punto di vista edilizio/amministrativo		
Descrizione:	Appartamento su due livelli (piano terra e piano primo) prospiciente la via Umberto primo e su cui insiste il porto d'ingresso pedonale che accede all'androne esclusivo, un ulteriore ingresso con cancello condominiale permette di accedere all'interno della corte comune.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

Firmato Da: PICCIONE GIANVITO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 7c6b7e7479e6be9d

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009