

TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Carpino Giacomo Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 61/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Stato conservativo	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	10
Regolarità edilizia	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 61/2022 del R.G.E.....	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 52.362,65	20

All'udienza del 14/12/2022, il sottoscritto Ing. Carpino Giacomo Vincenzo, con studio in Via Pio La Torre, 60 - 91020 - Petrosino (TP), email giacomocarpino@libero.it, PEC giacomo.carpino@ordineingegneritrapani.it, Tel. 339 6950103, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/12/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mazara del Vallo (TP) - via Egitto n. 34. (Coord. Geografiche: 37° 39' 05,16" N 12°36' 20,24" E)

Il bene oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, di proprietà di **** Omissis ****, consiste in una casa per civile abitazione sita in via Egitto n.34 in Mazara del Vallo (TP).

L'unità abitativa di che trattasi, a piano terra, gode del diritto di passaggio lungo il soggiorno e la cucina per accedere ad un'area a cielo aperto, circoscritta da muri perimetrali, dalla quale si accede, tramite una scala a chiocciola, ad un locale deposito, al 1° piano, dal quale si accede alla terrazza e da quest'ultima ad un locale sgombero.

Previa esibizione del provvedimento di nomina, in data sopralluogo, 30.12.2022, l'Esperto, come si evince dal verbale di sopralluogo (vedi all. 1), identificato l'immobile oggetto di esecuzione, accertava che lo stesso, che dalla Strada Statale 115, è raggiungibile dal Viale Val di Mazara che conduce alla via Egitto (vedi all. 2). Inoltre, in pari data, effettuava i necessari accertamenti nonché le necessarie misurazioni con l'ausilio di telemetro laser, rollina metrica tradizionale (portata max 30 metri lineari) e metro snodato/rigido tradizionale (portata max 2 metri lineari), nel corso del quale si è visionato, ispezionato e svolte le dovute indagini di natura tecnica ed eseguito relativo rilievo fotografico digitale.

L'unità abitativa, oggetto dell'Esecuzione, a due elevazioni fuori terra, in buone condizioni, presenta a piano terra una superficie utile interna di 126,60 mq circa, con un'altezza interna utile pari a ml 3.00, un'area scoperta con superficie utile di 21.50 mq e una tettoia di 13.40 mq, mentre a primo piano un locale sgombero di 18.65 mq, un locale deposito di 26.15 mq e una terrazza di 85.20 mq che prospetta sulla via Egitto.

Alla luce del sopralluogo eseguito, il bene di cui trattasi, in linea con altre costruzioni limitrofe, a vocazione esclusivamente residenziale, è inserito in una zona periferica di Mazara del Vallo situata a pochi chilometri dal centro urbano e dall'innesto autostradale A29 Palermo-Mazara del Vallo.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mazara del Vallo (TP) - via Egitto n. 34.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Infatti, le operazioni proseguivano in data 21.12.2022 presso la competente Agenzia del Territorio, Direzione Provinciale di Trapani, - Servizi Catastali - Servizio di Pubblicità Immobiliare con l'acquisizione della Visura storica C.F. (vedi all. 3), in data 08.01.2023 con l'acquisizione della Nota di Trascrizione dell'Atto di Compravendita (vedi all. 4) e dell'estratto di mappa del Catasto Fabbricati (vedi all. 5) al fine di esaminare la provenienza e la titolarità dell'immobile e i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla Trascrizione del Pignoramento (06.05.2022), nonché verificare la completezza della documentazione relativa alle Iscrizioni e Trascrizioni prodotta dal creditore procedente (con l'occorrenza sostituita dalla certificazione notarile - versata in fascicolo (vedi all. 6) - attestante le risultanze della visura catastale e dei registri immobiliari) ed eventualmente integrarla.

Intanto, l'Esperto faceva giusta richiesta in data 09.01.2023, presso l'Archivio Notarile di Trapani dell'Atto di Compravendita in notar ROSARIO TUMBARELLO di Partanna - Rep. n. 36001 - Racc. n. 18190 del 01.11.1996, trascritto presso la Conservatoria di Trapani il 19.11.1996 - Registro Particolare 15554 - Registro Generale 18302.

Dalla verifica dell'anticipata documentazione lo scrivente ha riscontrato una perfetta rispondenza tra i dati catastali reperiti (C.F.) e i dati catastali riportati sia in Atto per ROSARIO TUMBARELLO di Partanna del 01.11.1996, registrato a Castelvetro il 18.11.1996 al n. 1434 (Titolo di proprietà dell'esecutata, **** Omissis ****- vedi all. 7) e sia in Atto di Pignoramento. Pertanto, il bene pignorato risulta per (1/2) di proprietà di **** Omissis ****, e come da indagini catastali effettuate dall'Esperto il bene in questione risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mazara del Vallo al F. 196, part. 2104. Si ritiene, quindi, che l'intestazione catastale dell'immobile pignorato in capo al debitore è conforme alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari, pertanto la documentazione prodotta è completa ed idonea.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Le operazioni proseguivano presso la competente Agenzia del Territorio, Direzione Provinciale di Trapani, - Servizi Catastali - con l'acquisizione delle visure inerenti i confini (essendo tale indicazione necessaria nell'eventuale decreto di trasferimento successivo all'ordinanza di vendita), nonché dei dati catastali attuali.

Infatti, l'esecutata, **** Omissis ****, proprietaria a tutti gli effetti (500/1000) dell'unità abitativa a piano T, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Mazara del Vallo al F. 196, part. 2104 confina con proprietà (part. 2105) **** Omissis ****, e con la via Egitto, il tutto come meglio illustrato dalle visure estratte (vedi all. 8) dall'Esperto in data 21.01.2023.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	126,60 mq	150,50 mq	1,00	150,50 mq	3,00 m	T
Tettoia	13,40 mq	14,75 mq	0,25	3,69 mq	2,80 m	T
Area libera	21,50 mq	21,50 mq	0,10	2,15 mq	0,00 m	T
Terrazza	85,20 mq	94,50 mq	0,30	28,35 mq	0,00 m	1°
Locale sgombero	18,65 mq	24,15 mq	0,50	12,07 mq	2,80 m	1°
Locale deposito	26,15 mq	32,70 mq	0,50	16,35 mq	2,70 m	1°
Totale superficie convenzionale:				213,11 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				213,11 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

In data 30.12.2022, giorno fissato per il sopralluogo, l'Esperto, non supportato dalla planimetria catastale, con la presenza costante dei presenti, da una ricognizione generale, accerta l'esistenza del fabbricato sottoposto a pignoramento, ad uso abitativo. Più precisamente, il fabbricato, di che si tratta, risulta composto a piano terra, di un'unità abitativa con una superficie utile interna di mq 126.60 circa con un'altezza interna pari a ml 3.00, di una tettoia, coperta da lamierino grecato, di 13.40 mq circa che si affaccia su di un'area libera a cielo aperto di 21.50 mq circa, mentre a 1° piano, per tramite di una scala a chiocciola, risulta un locale sgombero con una superficie utile interna di mq 18.65 circa, con altezza utile pari a 2.80 m circa e di un locale deposito con copertura a falda inclinata di mq 26.15 circa, con altezza minima di 2.40 m circa, e di un'ampia terrazza di 85.20 mq circa che si affaccia sulla via Egitto. Accertato lo stato dei luoghi e le caratteristiche del bene oggetto di valutazione, procedeva contestualmente al dettagliato rilievo metrico e fotografico.

Nello specifico il suddetto bene, provvisto di un'unica via di accesso, è composto da un ingresso di mq 4,25 circa, dal quale conduce al soggiorno di mq 36.95 circa, dal quale è possibile accedere alla cucina ed al corridoio. Dall'unica cucina di 18.65 mq è possibile accedere all'area libera a cielo aperto e alla tettoia dove trova alloggio la scala a chiocciola per accedere al 1° piano, mentre dal corridoio di mq 5.30 è possibile accedere all'unico bagno, alla cameretta di 14.75 mq, allo studio, alla camera di 18.00 mq ed ad un disimpegno. La scala a chiocciola collocata all'aperto consente l'accesso, al 1° piano, al locale sgombero di 18.65 mq dal quale conduce alla terrazza di 85.20 mq circa che si affaccia sulla via Egitto, e dalla stessa è possibile accedere al locale deposito di 26.15 mq realizzato con copertura ad unica falda inclinata, il tutto per come meglio si evince

dalla planimetria supportata evidentemente dal rilievo diretto eseguito dall'Esperto in data 30.12.2022 (vedi all. 9) e dalla documentazione fotografica digitale (vedi all.10).

Tutti i vani risultano provvisti di aerazione diretta e illuminazione naturale (ad eccezione dello studio) ed inoltre il bene è in buone condizioni d'uso generale e le ottime condizioni di esposizione fanno sì che non vi siano eccessive tracce di umidità. Le superfici dei singoli ambienti (comutate sulla base del rilievo metrico) risultano:

Piano terra

Ingresso	4,25mq
Soggiorno	36,95mq
Cucina	18,65mq
Corridoio	5,30mq
Bagno	6,20mq
Cameretta	14,75mq
Studio	13,90mq
Camera	18,00mq
Disimpegno	8,60mq
TOTALE	126,60mq

Area libera	21,50mq
Tettoia	13,40mq

Piano 1°

Sgombero	18,65mq
Loc. deposito	26,15mq
Terrazza	85,20mq

GIUDIZIO DI INDIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE.

Il bene di che si tratta risulta, oltre che dell'esecutata sig. **** Omissis ****, in comproprietà con **** Omissis **** e poiché risulta sottoposto a pignoramento il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ della sig. **** Omissis ****, l'Esperto esamina un progetto di comoda divisione del bene con eventuali conguagli in denaro.

Al fine dello scioglimento della comunione avente ad oggetto il bene già descritto, il requisito della comoda divisibilità dello stesso, disciplinato dall'art. 720 c.c., presuppone che il frazionamento si possa attuare mediante la determinazione di porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravate da servitù e limitazioni eccessive, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e che, tramite il frazionamento, possano formarsi delle parti separate del bene senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi. Pertanto, per la comoda divisibilità, a norma e per gli effetti di cui all'art. 720 c.c., deve intendersi la possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù.

In buona sostanza la comoda divisibilità di un bene va, quindi, guardata sotto l'aspetto FUNZIONALE ed ECONOMICO in modo da generare quote indipendenti e funzionali senza spese rilevanti e senza imposizioni di vincoli a carico dell'una o dell'altra porzione.

Chiaro è, dunque, che il presupposto per potersi affermare la comoda divisibilità dell'immobile in via Egitto è che esso sotto il profilo strutturale, sia frazionabile in due quote (parti) necessariamente non uguali che, oltre a potersi conformare senza eccessivi oneri tecnici, siano idonee a permettere, a **** Omissis **** da un lato e ****

Omissis **** dall'altro lato, di poterne fruire liberamente e autonomamente, ed inoltre, è parimenti imprescindibile, stavolta sotto il profilo economico-funzionale che l'originaria destinazione dell'unità abitativa, per come normalmente utilizzata dall'esecutata, non venga alterata dalla divisione, ovverosia mantenga la sua originaria e normale destinazione.

Corre l'obbligo all'Esperto di definire il concetto di unità abitativa, intesa come il minimo spazio architettonico composto da uno o più ambienti sistematicamente legati e nel loro insieme indipendenti e tali da consentire la funzione dell'abitare.

Infatti, l'Esperto, dopo aver operato un'accurata descrizione dell'intero immobile sottoposto a pignoramento pro quota in Mazara del Vallo (a cui si rinvia), a seguito di plurimi tentativi, ricercando ogni elemento utile alla verifica della divisibilità, ha elaborato le sue conclusioni rispondenti a criteri divisionali ragionevoli, mettendo in conto quanto enucleato dai principi di base.

Nel caso concreto, con una prospettata divisione dell'unità abitativa in via Egitto non sembra che siano applicati con rigore i principi fondamentali sopra enunciati, infatti, un frazionamento attuato sull'immobile appena citato conduce concretamente alla creazione di quote non suscettibili di autonomo e libero godimento, con la creazione anche di un'evidente servitù, non potendo materialmente accedere alla propria quota liberamente dall'una e parimente generando una servitù di accesso per raggiungere il primo piano limitando eccessivamente il godimento della quota del bene frazionato.

Pertanto, il risultato raggiunto a seguito dell'azione del frazionamento, nel caso in esame, comporta da un lato l'insoddisfacente funzionalità delle quote derivate con l'indiscussa e concreta perdita di autonoma utilità, obbligando le parti a farsi carico di oneri eccessivi, con particolari e dispendiosi adeguamenti, per la realizzazione dell'intera zona notte e della cucina, dall'altro si ravvisa già il comprensibile disagio, dovuto alla non diretta accessibilità e va aggiunto ancora il disagio derivante dall'inevitabile costituzione di servitù, tale da non consentire un libero e autonomo godimento della quota derivante dal frazionamento.

Lo scrivente, tenuto conto delle caratteristiche geometriche dell'unità abitativa, di cui si discute, ed inteso il disposto dell'art. 720 del c.c., avendo accertato l'impossibilità di poter formare due unità abitative organiche autonomamente fruibili, ritiene che l'immobile in via Egitto non è comodamente divisibile.

Ed ancora, da un attento esame della disposizione planimetrica degli ambienti, risultante da una ipotetica divisione così ricavata, nonché delle adduzioni e scarichi idrico-fognari, sembra allo scrivente, dunque, una soluzione improponibile ed inaccettabile in quanto palesamente in spregio dei principi imposti dal succitato art. 720 c.c., tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione, per cui anche nel caso de quo non sono applicati con rigore i principi fondamentali sopra enunciati per l'insoddisfacente funzionalità delle due quote derivate.

Bisognerebbe, infatti, procedere ad una ristrutturazione generale del fabbricato, con interventi anche strutturali, eccessivamente costosi, per l'inserimento di un nuovo bagno di una nuova cucina e del collegamento verticale, senza contare poi che dovrebbero essere sdoppiati l'impianto idrico, elettrico e fognario, poiché ci troviamo in presenza di un fabbricato di civile abitazione, ove, all'atto della realizzazione dello stesso, l'impianto elettrico, idrico, di smaltimento delle acque reflue (fossa settica), sono stati realizzati da una autonomia funzionale su tutta l'unità abitativa.

Di fatto in natura tutto può essere scisso e frazionato risultando questa un'azione fisica di intervento separatorio possibile ed attendibile in rerum natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 22/03/1991 al 01/11/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 196, Part. 2104 Categoria A3 Piano T
Dal 01/11/1996 al 21/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 196, Part. 2104 Categoria A3 Cl.7 Superficie catastale 145 mq Piano T

Come da indagini catastali effettuate dall'Esperto il bene in questione risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mazara del Vallo al F. 196, part. 2104 e che l'intestazione catastale dell'immobile pignorato è conforme alle risultanze catastali corrispondente a **** Omissis **** residente in Mazara del Vallo (TP) al Viale Egitto, 34, con diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ e **** Omissis ****, con diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$, reali titolari catastali dell'immobile staggito, rispondente ai dati specificati nell'atto di Pignoramento.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	196	2104			A3	7	6,5 vani	145 mq		T	

Corrispondenza catastale

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

Alla luce del sopralluogo esperito in data 30.12.2022 sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nell'Atto di Compravendita (vedi all. 7).

Con Atto di Compravendita, in notar ROSARIO TUMBARELLO di Partanna - Rep. n. 36001 - Racc. n. 18190 del 01.11.1996, trascritto presso la Conservatoria di Trapani il 19.11.1996 - Registro Particolare 15554 - Registro Generale 18302, **** Omissis **** per la quota di 500/1000 e **** Omissis **** per la quota di 500/1000 comprano il diritto della piena proprietà di una casa per civile abitazione a piano terra, in Mazara del Vallo, distinta al F. 196, part. 2104, con due vani sgombero al primo piano allo stato rustico.

L'Esperto ha accertato che i dati catastali riportati nell'estratto di mappa, F. 196, part. 2104, dell'impianto meccanografico (vedi all. 5), ovvero la numerazione, nonché la visura storica al 21.12.2022, Foglio 196 Particella 2104 (vedi all. 3) trovano rispondenza con i dati catastali specificati nell'Atto di Compravendita del 01.11.1996 (vedi all. 7), nell'Atto di Pignoramento versato in fascicolo, nella Nota di Trascrizione della

Compravendita, Reg. part. n. 15554 e Reg. gen. n. 18302, del 19.11.1996(vedi all. 4), nonché con quanto riportato nella Nota di Trascrizione del Pignoramento del 06.05.2022, Reg. gen. n. 9232, Reg. part. n. 7657, in favore di SAPHIRA SPV S.R.L.

STATO CONSERVATIVO

L'unità abitativa, oggetto di stima, al piano T, risulta essere in buone condizioni e non necessita di interventi di manutenzione strutturale straordinaria né tantomeno interventi di manutenzione ordinaria riguardanti le finiture murarie, così come i due locali deposito/sgombero al primo piano. Come si può notare, anche dalla documentazione fotografica per gli esterni (vedi all. 9), inoltre non si ravvisano evidenti ammaloramenti delle membrature portanti. Tutti i vani risultano provvisti di aerazione diretta e illuminazione naturale ad eccezione dello studio, realizzato da un muro divisorio che delimita l'ingresso, per cui la cattiva areazione ha contribuito all'insorgenza di tracce di umidità in corrispondenza del solaio. Del resto le ottime condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono tali da garantire all'interno l'assenza di tracce di umidità. Intonaci e pavimenti si presentano in ottime condizioni e pertanto ciò avvalora anche il buono stato di conservazione in cui versa il fabbricato di civile abitazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità abitativa a piano T di che trattasi, di altezza utile ml 3.00, con caratteristiche di finitura e qualità dei materiali in buono stato, è realizzata con struttura portante in muratura continua di conci di tufo di 30 cm e tramezzature interne di cm 10. L'immobile presenta i solai (impalcati orizzontali) in latero-cemento armato ed inoltre le pareti interne sono rifinite con intonaco di tipo civile, in buono stato, e quella esterna di tipo plastificato in buono stato. Il servizio igienico è provvisto delle usuali apparecchiature sanitarie e le pareti risultano rivestite in ceramica per un'altezza di ml 2.00.

L'immobile, inoltre, è dotato di porte interne in legno del tipo tamburato e le aperture esterne, quelle che si affacciano sulla via Egitto sono dotate di infissi con telaio in alluminio, vetro singolo, con persiane di colore marrone ed inferriata in ferro battuto, in buono stato, mentre quelle che si affacciano sull'area libera interna sono dotate di infissi con telaio in alluminio, vetro singolo e serrande in pvc, anch'esse in buono stato. Il portone di ingresso si presenta in legno del tipo tamburato, in buono stato. Anche il rivestimento delle pareti della cucina è in ceramica in buono stato.

Per quanto concerne le dotazioni impiantistiche l'unità abitativa risulta provvisto di impianto idrico ed elettrico (220 V) sottotraccia, ed inoltre alcuni vani, e precisamente lo studio e il soggiorno sono provvisti di climatizzatore elettrico, inoltre la terrazza, presentano una pavimentazione con piastrelle in ceramica. La tettoia, a piano terra, risulta ricoperta da lamierino grecato.

Il locale sgombero, a primo piano, realizzato in muratura continua di conci di tufo di 30 cm, presenta il solaio in latero-cemento armato, rifinito a rinzaffo con porta in ferro, presenta macchie di umidità diffuse su tutte le pareti. Il locale deposito, con solaio a singola falda, sorretto da travi in acciaio con pannello coibentato, risulta ben rifinito munito anch'esso di porta in ferro.

L'approvvigionamento idrico avviene a mezzo di acquedotto pubblico.

STATO DI OCCUPAZIONE

Per quanto è stato appurato in sede di sopralluogo l'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato per intero dall'esecutata **** Omissis **** dal marito **** Omissis **** e dal figlio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/11/1996 al 21/12/2022	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rosario TUMBARELLO	01/11/1996	36001	18190
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRAPANI	19/11/1996	18302	15554
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Ad oggi il bene di che trattasi (in catasto F. 196, part. 2104) si appartiene all'odierna esecutata, **** Omissis **** - con diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$, in comproprietà con **** Omissis ****, con diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$, in forza dell'Atto di Compravendita del 01.11.1996 redatto dal Notaio Rosario TUMBARELLO, Rep. n.36001, racc. 18190 da potere di **** Omissis ****(vedi all. 7).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 08/01/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **COMPRAVENDITA**

Trascritto a TRAPANI il 19/11/1996

Reg. gen. 18302 - Reg. part. 15554

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a TRAPANI il 06/05/2022

Reg. gen. 9232 - Reg. part. 7657

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

In data 21.12.2022 lo scrivente inviava a mezzo PEC (vedi all. 11), all'Ufficio Tecnico del Comune di Mazara del Vallo, richiesta per visionare ed eventualmente richiedere ed estrarre copia conforme della documentazione (Concessione Edilizia, Istanza di Condonò o Sanatoria Edilizia, Certificato di Agibilità ecc.) relativa all'immobile ubicato in via Egitto, n.34, oggetto di stima.

L'esperto precipitatosi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mazara del Vallo, in data 23.01.2023, a seguito di inutili contatti telefonici, avviate le opportune e necessarie indagini tecniche al fine di effettuare i dovuti accertamenti utili per riscontrare la regolarità del bene e quindi di intraprendere le operazioni di indagini di mercato per la determinazione del valore economico, viene a conoscenza tramite il funzionario, Geom. MOCERI, che agli archivi del Settore Condonò Edilizio risulta presentata una domanda di sanatoria - legge 28 febbraio 1985 n. 47- opere ad uso residenziale, a nome di **** Omissis ****, in data 14.03.1986, prot. n. 10770 (vedi all. 12), allegata anche in copia conforme all'Atto di Compravendita del 01.11.1996, mentre nulla si trova agli archivi del Settore Edilizia Privata (vedi all. 13).

Inoltre, sempre allegato allo stesso Atto si ritrova un certificato rilasciato dal Comune di Mazara del Vallo, datato 25.10.1996, nel quale si specifica che non incorrono per l'immobile de quo condizioni di inammissibilità alla sanatoria di cui alla legge 47/85 e legge 37/85.

Si precisa che la suddetta domanda di sanatoria, a nome di **** Omissis ****, prot. n. 10770 del 14.03.1986 fa riferimento all'immobile di che trattasi a piano terra, come chiarito nella domanda di sanatoria (vedi all. 12), rilasciata in copia conforme dal funzionario dell'Ufficio Settore Condonò Edilizio, dal quale restano esclusi dalla domanda di sanatoria n. 47/85, presentata illo tempore da PONZIO, in riferimento allo stato dei luoghi, l'odierna tettoia a piano terra e i due locali al primo piano.

Pertanto, per sanare il suddetto fabbricato, occorre presentare al Comune di Mazara del Vallo una nuova richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001 - accertamento di conformità - (ex art. 13 L.47/85), nonché richiedere l'autorizzazione strutturale, ai sensi della legge 64/74, da parte del competente Ufficio del Genio Civile di Trapani, il tutto a firma di un professionista abilitato, per il conseguimento del titolo in sanatoria, per un importo presuntivo di circa € 6.500,00 oltre al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia a quella prevista dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001, pari a circa 2 x 900,00 € = 1.800,00 €.

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

L'esperto a tal proposito provvede, per come recitato dal quesito posto nel verbale di accettazione incarico dell'Esperto del 20.12.2022, presente in atti della procedura, alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'unità abitativa (vedi all. 14) conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del D.Lgs. 192/2005.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mazara del Vallo (TP) - via Egitto n. 34.

Il bene oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, di proprietà di **** Omissis ****, consiste in una casa per civile abitazione sita in via Egitto n.34 in Mazara del Vallo (TP). L'unità abitativa di che trattasi, a piano terra, gode del diritto di passaggio lungo il soggiorno e la cucina per accedere ad un'area a cielo aperto, circoscritta da muri perimetrali, dalla quale si accede, tramite una scala a chiocciola, ad un locale deposito, al 1° piano, dal quale si accede alla terrazza e da quest'ultima ad un locale sgombero. Previa esibizione del provvedimento di nomina, in data sopralluogo, 30.12.2022, l'Esperto, come si evince dal verbale di sopralluogo (vedi all. 1), identificato l'immobile oggetto di esecuzione, accertava che lo stesso, che dalla Strada Statale 115, è raggiungibile dal Viale Val di Mazara che conduce alla via Egitto (vedi all. 2). Inoltre, in pari data, effettuava i necessari accertamenti nonché le necessarie misurazioni con l'ausilio di telemetro laser, rollina metrica tradizionale (portata max 30 metri lineari) e metro snodato/rigido tradizionale (portata max 2 metri lineari), nel corso del quale si è visionato, ispezionato e svolte le dovute indagini di natura tecnica ed eseguito relativo rilievo fotografico digitale. L'unità abitativa, oggetto dell'Esecuzione, a due elevazioni fuori terra, in buone condizioni, presenta a piano terra una superficie utile interna di 126,60 mq circa, con un'altezza interna utile pari a ml 3.00, un'area scoperta con superficie utile di 21.50 mq e una tettoia di 13.40 mq, mentre a primo piano un locale sgombero di 18.65 mq, un locale deposito di 26.15 mq e una terrazza di 85.20 mq che prospetta sulla via Egitto. Alla luce del sopralluogo eseguito, il bene di cui trattasi, in linea con altre costruzioni limitrofe, a vocazione esclusivamente residenziale, è inserito in una zona periferica di Mazara del Vallo situata a pochi chilometri dal centro urbano e dall'innesto autostradale A29 Palermo-Mazara del Vallo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 196, Part. 2104, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 114.525,31

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato del bene oggetto di perizia si è proceduto alla stima del lotto unico pignorato mediando i valori ottenuti con 3 criteri di stima differenti:

1. Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull'immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona;
2. Mediante l'utilizzo della banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia del Territorio;
3. Mediante la valutazione ottenuta per capitalizzazione dei redditi (sulla base dei canoni di locazione);

Con l'utilizzo della PRIMA metodologia è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'Esperto stimatore, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto dialogando con gli operatori immobiliari e chiedendo

loro una motivazione ed una giustificazione del loro giudizio estimativo e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad es.:

- scarsità di richieste di acquisto di case per civile abitazione in Mazara del Vallo (TP), nella stessa zona e nello stesso comparto tipologico come l'immobile di esecuzione;
- scarsa tendenza all'acquisto, come fonte di investimento, di immobili con caratteristiche analoghe a quello in questione;
- assenza/abbondanza di servizi nella zona di ubicazione del bene in oggetto;
- stato conservativo discreto e condizioni di esposizione medie del cespite pignorato;
- tendenza ad un generale ribasso/stagnazione dei prezzi e dei valori immobiliari date le minori capacità e disponibilità finanziarie possedute dalla popolazione nel periodo corrente di crisi economica.

Con l'utilizzo della SECONDA metodologia è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti in eccesso o in difetto del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene in via Egitto in Mazara del Vallo ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (OMI) offerto dell'Agenzia del Territorio, in base alle caratteristiche possedute dal cespite da stimare.

Con la TERZA metodologia è stato possibile collegare il valore dell'immobile alla redditività considerandone l'accumulazione iniziale dei redditi.

1.STIMA MEDIANTE AGENZIE IMMOBILIARI DELLA ZONA

Di seguito si riportano le valutazioni dirette dell'immobile pignorato, oggetto di stima, scaturite da indagini eseguite dall'Esperto presso le agenzie immobiliari operanti nel centro urbano di Mazara del Vallo (TP), grazie anche alla propria esperienza ed al caso oggetto dell'esecuzione hanno potuto fornire prezzi realistici ed attualmente di mercato. Peraltro quasi tutti gli operatori interpellati hanno dichiarato all'Esperto di conoscere già sia la zona che il bene su cui insiste il cespite oggetto di esecuzione. A ciascuna delle agenzie consultate sono state sottoposte:

- le foto del rilievo fotografico dello stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima (vedi all. 10);
- la planimetria toponomastica di Mazara del Vallo (TP), con l'individuazione dell'ubicazione dell'immobile (vedi all. 2);
- i dati della superficie netta e lorda delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare (vedi all. 9);
- indicazioni delle condizioni interne ed esterne dell'immobile;
- l'indicazione delle principali caratteristiche (numero di vani, esposizione, etc.).

Le valutazioni delle agenzie sono da intendersi già al netto delle provvigioni spettanti all'agente immobiliare e dunque più vicine alla libera contrattazione di mercato. Per ciascuno degli operatori immobiliari è stata indicata la tecnica di valutazione adoperata, e a tutte le valutazioni è stato attribuito lo stesso peso, nessuna delle valutazioni effettuate è stata considerata dato eccezionale da escludere dalla media, per cui delle 4 valutazioni ricavate dalla ricognizione è stata effettuata una media equiponderale puramente aritmetica rilevando presso le stesse che l'immobile equiparato, soprattutto per epoca di costruzione e ubicazione, a quello oggetto di stima, ha un valore commerciale:

Risultati delle ricognizioni delle 4 agenzie immobiliari nel Comune di Mazara del Vallo (TP):

1.Nome agenzia: GDM IMMOBILIARE Indirizzo: Via Giuseppe Toniolo, 70/C

Valutazione: 100.000,00 €

Tecnica di valutazione: A corpo

2.Nome agenzia: IL MATTONE Indirizzo: Corso Vittorio Veneto, 167

Valutazione: 80.000,00 €

Tecnica di valutazione: A corpo

3.Nome agenzia: LAGUNA BLU Indirizzo: Via Giuseppe Toniolo, 21/B

Valutazione: 95.000,00

Tecnica di valutazione: A corpo

4.Nome agenzia: 2R IMMOBILIARE Indirizzo: Via Emanuele Sansone, 15

Valutazione: 90.000,00 €

Tecnica di valutazione: A corpo

Riepilogando:

1. 100.000,00 €

2. 80.000,00 €

3. 95.000,00 €

4. 90.000,00 €

TOTALE: 100.000,00 € + 80.000,00 € + 95.000,00 € + 90.000,00 € = 365.000,00 €

MEDIA ARITMETICA 365.000,00 € / 4 = 91.250,00 €

VALORE TOTALE DEL LOTTO UNICO = 91.250,00 €

2.STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE

Un'ulteriore valutazione indiretta del cespite è stata effettuata dall'Esperto tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio (vedi all. 15) accessibili tramite il sito www.agenziaentrate.gov.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei beni Immobiliari, espressi in euro/mq, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda (L) ovvero di superficie utile netta (N) per il mercato delle compravendite e delle locazioni; ed inoltre detti valori unitari di mercato fanno riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, ottimo, normale o scadente ed alla tipologia dell'immobile, abitazioni civili, abitazioni di tipo economico o ville e villini. La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm., mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino a uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Considerando i dati dell'Osservatorio, riferiti al 1° semestre anno 2022 (vedi all. 15), risulta che il valore di mercato in euro/mq per abitazioni di tipo economico con destinazione residenziale in provincia di Trapani, ubicate nel Comune di Mazara del Vallo (TP) in stato conservativo normale in zona D1 - periferica/ZONA ANULARE A RIDOSSO DELLA ZONA SEMICENTRALE - oscilla tra un valore min. di 450,00 €/mq ed un valore max di 670,00 €/mq, in riferimento alla superficie coperta lorda.

Valore medio per abitazioni di tipo economico = (450,00 €/mq + 670,00 €/mq) / 2 = 560,00 €/mq.

Risultato interrogazione:

Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: TRAPANI

Comune: Mazara del Vallo

Fascia/zona: periferica/ZONA ANULARE A RIDOSSO DELLA ZONA SEMICENTRALE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni

Destinazione: Residenziale

UNITA' ABITATIVA SUP. LORDA = 150,50 mq

AREA SCOPERTA 21,50 - computati al 10 % = 2,15 mq

SUPERFICIE LORDA TETTOIA 14,75 mq - computati al 25% = 3,69 mq

TERRAZZA SUP. LORDA = 95,50 mq - computati al 30% = 28,35 mq
LOCALE SGOMBERO SUP. LORDA = 24,15 mq - computati al 50% = 12,08 mq
LOCALE DEPOSITO SUP. LORDA = 32,70 mq - computati al 50% = 16,35 mq
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE = $(150,50 + 2,15 + 3,69 + 28,35 + 12,08 + 16,35) = 213,11$ mq
VALORE TOTALE LOTTO UNICO = $213,11 \text{ mq} \times 560,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 119.343,00 \text{ €}$

3. STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

E' stato applicato un terzo metodo, quale il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile, da cui vengono detratte le spese comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione. Per la determinazione della valutazione con detto metodo, bisogna tenere presenti alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del bene. I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti :

- L'ubicazione
- La vetustà
- La superficie utile
- La tipologia costruttiva
- Grado di conservazione
- Costo base a mq
- Tipologia catastale
- Classe demografica del comune

Attraverso un indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto di stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è dello 0,030, calcolato con la formula $r = \text{SBf} / \text{SV}$ applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Si è proceduto quindi a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata una indagine sui valori di locazione al mq per immobili di tale genere, e attraverso anche l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Mazara del Vallo (TP), al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del bene pignorato in oggetto.

Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'Agenzia del Territorio (vedi all. 15) per abitazioni di tipo economico l'Esperto Stimatore ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:

Abitazioni di tipo economico: valore min 1,60 €/mq; valore max 2,30 €/mq

VALORE DI LOCAZIONE MEDIO: $(1.60 + 2.30) / 2 = 1.95 \text{ €/mq} \times \text{mese}$

Si ha quindi:

Superficie totale da considerare 213,11 mq

Canone annuo Totale (Rt) = $\text{mq } 213,11 \times 1,95 \text{ €} = 415,56 \text{ € al mese} \times 12 = 4.986,77 \text{ €}$

R netto annuo = R t - spese: $4.986,77 - 20\% = 3.989,42 \text{ €}$ che rappresenta il reddito netto annuo che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione dell'intero bene pignorato.

- Valore complessivo del Lotto Unico $V = (R/r) = 3.989,42 / 0,030 = 132.980,66 \text{ €}$

Si fa presente che per ottenere il saggio di capitalizzazione r sono stati tenuti in considerazione dall'Esperto Stimatore numerosi fattori intrinsechi ed estrinsechi che insistono sul bene oggetto dell'esecuzione:

- Dimensioni del Comune nel quale insiste;
- Ubicazione del compendio pignorato rispetto al centro urbano;
- Livello di collegamento e dei servizi pubblici;
- Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, etc,etc.);
- Presenza di verde pubblico e privato;
- Caratteristiche di panoramicità;
- Caratteristiche di prospicienza e di luminosità;
- Quota rispetto al piano stradale;
- Dimensioni sub ordinarie e super ordinarie degli spazi coperti o scoperti;
- Grado di rifinitura interna ed esterna, livello tecnologico e di efficienza degli impianti;

- Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria e sicurezza delle situazioni strutturali;
- Età dell'edificio;
- Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione.

Riepilogando, quindi, i tre risultati dei criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori numerici non molto diversi tra loro, si ha:

1. Valore risultante dalla stima sintetica del Lotto Unico attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari: € 91.250,00

2. Valore risultante dalla stima per i valori unitari dell'immobile attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari : € 119.343,00

3. Valore risultante dalla stima analitica del Lotto Unico attraverso i canoni di locazione: 132.980,66

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei tre valori, risulta:

VALORE CAPITALE MEDIO DEL LOTTO UNICO = (€ 91.250,00 + € 119.343,00 + € 132.980,66)/3= 114.524,55 €

Pertanto, il valore medio unitario per mq risulta: € 114.524,55 € / 213,11 mq = € 537,40 €/mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Mazara del Vallo (TP) - via Egitto n. 34.	213,11 mq	537,40 €/mq	€ 114.525,31		
				Valore di stima:	€ 114.525,31

Valore di stima: € 114.525,31

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	9800,00	€

Valore finale di stima: € 52.362,65

Valore di stima: € 104.725,31

Nella determinazione del valore di stima si è tenuto conto dei costi della rettifica/variazione catastale e degli oneri di regolarizzazione urbanistica che sommano complessivamente a 9.800,00

114.525,31 € - 9.800,00 € = 104.725,31 €

Specificatamente, al valore di stima del lotto unico pari a 114.524,55 € si deve ulteriormente detrarre:

- i costi della rettifica/variazione catastale, nonché dell'aggiornamento della cartografia, che sommano pari a

euro 1.500,00 (di cui euro 210,00 per spese ed euro 1.290,00 per onorario).

- gli oneri di regolarizzazione urbanistica ovvero della richiesta di Concessione Edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001 - accertamento di conformità - (ex art. 13 L.47/85), nonché richiedere l'autorizzazione strutturale, ai sensi della legge 64/74, da parte del competente Ufficio del Genio Civile di Trapani, per il conseguimento del titolo in sanatoria, per un importo presuntivo di circa € 6.500,00.

- il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia a quella prevista dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001, corrispondente a circa $2 \times 900,00 \text{ €} = 1.800,00 \text{ €}$.

TOTALE: $1.500,00 \text{ €} + 6.500,00 \text{ €} + 1.800,00 \text{ €} = 9.800,00 \text{ €}$

CONCLUSIONE

Poichè in data 20.04.2022, ad istanza del creditore procedente, sono stati pignorati beni, così come descritti nel verbale di pignoramento, per la quota posta in vendita pari a $1/2$ del bene, ubicato in via Egitto n. 34 in Mazara del Vallo, riportato in Catasto Fabbricati al F. 196 part. 2104, pertanto:

Valore finale di stima: € 104.725,31

Quota posta in vendita = $1/2$

Valore finale di stima: $\text{€ } 104.725,31 / 2 = 52.362,65 \text{ €}$

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 02/03/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Carpino Giacomo Vincenzo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 1 - Verbale di sopralluogo 30.12.2022 - (Aggiornamento al 30/12/2022)
- ✓ N° 2 Google maps - All. 2 - Ubicazione -
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - All. 3 - VISURA STORICA F. 196, part 2104 - 21.12.2022 - (Aggiornamento al 21/12/2022)
- ✓ N° 4 Altri allegati - All. 4 - Nota di trascrizione 08.01.2022 - (Aggiornamento al 08/01/2023)

- ✓ N° 5 Estratti di mappa - All. 5 - Estratto di mappa - F.194 part. 2104 - 21.01.2023 - (Aggiornamento al 21/01/2023)
- ✓ N° 6 Altri allegati - All. 6 - Certificazione notarile -
- ✓ N° 7 Atto di provenienza - All. 7 - Atto di compravendita 01.11.1996 -
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - All. 8 - Confini F. 196 part. 2105 - 1821 - (Aggiornamento al 21/01/2023)
- ✓ N° 9 Altri allegati - All. 9 - Planimetria - via egitto n. 34 - Mazara del Vallo - (Aggiornamento al 30/12/2022)
- ✓ N° 10 Foto - All. 10 - Rilievo fotografico - Proc. n. 61_2022 R.G.E.I.- (Aggiornamento al 30/12/2022)
- ✓ N° 11 Altri allegati - All. 11- Accesso agli atti Comune di Mazara de lVallo 21.12.2022 -
- ✓ N° 12 Altri allegati - All. 12 - Ufficio Condono - Richiesta di Sanatoria PONZIO Vito - 08.02.2023 -
- ✓ N° 13 Altri allegati - All. 13 - Sportello unico per l'Edilizia - Comune di Mazara del Vallo - 10.02.2023 -
- ✓ N° 14 Altri allegati - All. 14 - Attestato_20230220-081012-83615 - A.P.E. - via Egitto n.34 - Mazara del Vallo -
- ✓ N° 15 Altri allegati - All. 15 - O.M.I. Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari -

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mazara del Vallo (TP) - via Egitto n. 34.

Il bene oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, di proprietà di **** Omissis ****, consiste in una casa per civile abitazione sita in via Egitto n.34 in Mazara del Vallo (TP). L'unità abitativa di che trattasi, a piano terra, gode del diritto di passaggio lungo il soggiorno e la cucina per accedere ad un'area a cielo aperto, circonscritta da muri perimetrali, dalla quale si accede, tramite una scala a chiocciola, ad un locale deposito, al 1° piano, dal quale si accede alla terrazza e da quest'ultima ad un locale sgombero. Previa esibizione del provvedimento di nomina, in data sopralluogo, 30.12.2022, l'Esperto, come si evince dal verbale di sopralluogo (vedi all. 1), identificato l'immobile oggetto di esecuzione, accertava che lo stesso, che dalla Strada Statale 115, è raggiungibile dal Viale Val di Mazara che conduce alla via Egitto (vedi all. 2). Inoltre, in pari data, effettuava i necessari accertamenti nonché le necessarie misurazioni con l'ausilio di telemetro laser, rollina metrica tradizionale (portata max 30 metri lineari) e metro snodato/rigido tradizionale (portata max 2 metri lineari), nel corso del quale si è visionato, ispezionato e svolte le dovute indagini di natura tecnica ed eseguito relativo rilievo fotografico digitale. L'unità abitativa, oggetto dell'Esecuzione, a due elevazioni fuori terra, in buone condizioni, presenta a piano terra una superficie utile interna di 126,60 mq circa, con un'altezza interna utile pari a ml 3.00, un'area scoperta con superficie utile di 21.50 mq e una tettoia di 13.40 mq, mentre a primo piano un locale sgombero di 18.65 mq, un locale deposito di 26.15 mq e una terrazza di 85.20 mq che prospetta sulla via Egitto. Alla luce del sopralluogo eseguito, il bene di cui trattasi, in linea con altre costruzioni limitrofe, a vocazione esclusivamente residenziale, è inserito in una zona periferica di Mazara del Vallo situata a pochi chilometri dal centro urbano e dall'innesto autostradale A29 Palermo-Mazara del Vallo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 196, Part. 2104, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Prezzo base d'asta: € 52.362,65

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 61/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.362,65

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Mazara del Vallo (TP) - via Egitto n. 34.		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 196, Part. 2104, Categoria A3	Superficie	213,11 mq
Stato conservativo:	L'unità abitativa, oggetto di stima, al piano T, risulta essere in buone condizioni e non necessita di interventi di manutenzione strutturale straordinaria né tantomeno interventi di manutenzione ordinaria riguardanti le finiture murarie, così come i due locali deposito/sgombero al primo piano. Come si può notare, anche dalla documentazione fotografica per gli esterni (vedi all. 9), inoltre non si ravvisano evidenti ammaloramenti delle membrature portanti. Tutti i vani risultano provvisti di aerazione diretta e illuminazione naturale ad eccezione dello studio, realizzato da un muro divisorio che delimita l'ingresso, per cui la cattiva areazione ha contribuito all'insorgenza di tracce di umidità in corrispondenza del solaio. Del resto le ottime condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione sono tali da garantire all'interno l'assenza di tracce di umidità. Intonaci e pavimenti si presentano in ottime condizioni e pertanto ciò avvalorava anche il buono stato di conservazione in cui versa il fabbricato di civile abitazione.		
Descrizione:	Il bene oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, di proprietà di **** Omissis ****, consiste in una casa per civile abitazione sita in via Egitto n.34 in Mazara del Vallo (TP). L'unità abitativa di che trattasi, a piano terra, gode del diritto di passaggio lungo il soggiorno e la cucina per accedere ad un'area a cielo aperto, circoscritta da muri perimetrali, dalla quale si accede, tramite una scala a chiocciola, ad un locale deposito, al 1° piano, dal quale si accede alla terrazza e da quest'ultima ad un locale sgombero. Previa esibizione del provvedimento di nomina, in data sopralluogo, 30.12.2022, l'Esperto, come si evince dal verbale di sopralluogo (vedi all. 1), identificato l'immobile oggetto di esecuzione, accertava che lo stesso, che dalla Strada Statale 115, è raggiungibile dal Viale Val di Mazara che conduce alla via Egitto (vedi all. 2). Inoltre, in pari data, effettuava i necessari accertamenti nonché le necessarie misurazioni con l'ausilio di telemetro laser, rollina metrica tradizionale (portata max 30 metri lineari) e metro snodato/rigido tradizionale (portata max 2 metri lineari), nel corso del quale si è visionato, ispezionato e svolto le dovute indagini di natura tecnica ed eseguito relativo rilievo fotografico digitale. L'unità abitativa, oggetto dell'Esecuzione, a due elevazioni fuori terra, in buone condizioni, presenta a piano terra una superficie utile interna di 126,60 mq circa, con un'altezza interna utile pari a ml 3.00, un'area scoperta con superficie utile di 21.50 mq e una tettoia di 13.40 mq, mentre a primo piano un locale sgombero di 18.65 mq, un locale deposito di 26.15 mq e una terrazza di 85.20 mq che prospetta sulla via Egitto. Alla luce del sopralluogo eseguito, il bene di cui trattasi, in linea con altre costruzioni limitrofe, a vocazione esclusivamente residenziale, è inserito in una zona periferica di Mazara del Vallo situata a pochi chilometri dal centro urbano e dall'innesto autostradale A29 Palermo-Mazara del Vallo.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Per quanto è stato appurato in sede di sopralluogo l'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato per intero dall'esecutata **** Omissis **** dal marito **** Omissis **** e dal figlio.		