

---

# TRIBUNALE DI MARSALA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giacalone Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 19/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



Arch.  
Giuseppe  
Giacalone  
n. 338



## SOMMARIO

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta .....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 19/2023 del R.G.E.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	13



## INCARICO

---

All'udienza del 20/07/2023, il sottoscritto Arch. Giacalone Giuseppe, con studio in Via Abate Vito Pugliese, 20 - 91026 - Mazara del Vallo (TP), email g.ppe.giacalone@tiscali.it, PEC giuseppe.giacalone@pec.it, Tel. 0923 933386, Fax 092 3933386, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Tre Fontane, frazione del comune di Campobello di Mazara (TP) - via Centotrentacinquesima Est s.n.c., piano Terra (Coord. Geografiche: 37.578732 12.735013)

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di un villino ad una elevazione fuori terra con area libera esterna mq 1.500,00 circa di pertinenza ed un locale garage di mq.30,00 circa, avente accesso da una stradella, che si diparte dalla via Centotrentacinquesima Est. Essa sorge a Tre Fontane, frazione del comune di Campobello di Mazara, quale zona balneabile caratterizzata da edifici e villette con verde. Annotato in catasto al foglio di mappa 29 con particella 265 sub.4 e sub.3.

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. La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Tre Fontane, frazione di Campobello di Mazara (TP), via trentacinquesima Est, piano Terra.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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



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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Confinante con detta via 135 est, con proprietà Polizzi Nicolò', Ampola Giovani, con certo Pisciotta o loro eredi o aventi causa tutti e con stradella interpodereale comune a diversi, sulla quale detto fabbricato in questione ha diritto di passaggio con qualsiasi mezzo.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	175,00 mq	200,00 mq	1,25	250,00 mq	2,90 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>250,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>250,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si applica un coefficiente di maggiorazione del 25%, giusto per considerare che al villino in esame compete la pertinenza di circa mq 1.500 area libera (destinato a verde ed in parte pavimentata con battuto di cemento) ed inoltre un locale garage di mq. 30 circa.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/09/2017 al 17/08/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 268, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 30 Superficie catastale 30 mq Rendita € 119,30 Piano terra
Dal 29/09/2017 al 17/08/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 265, Sub. 4 Categoria A7 Cl.5, Cons. 8 vani Superficie catastale 213 mq Rendita € 950,28 Piano Terra



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 30/04/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 265, Sub. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 8 vani Rendita € 0,75 Piano terra
Dal al 19/01/2007	**** Omissis ****  **** Omissis ****  **** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 265, Sub. 2 Categoria A7 Cl.5, Cons. 8 vani Rendita € 950,28 Piano terra
Dal 29/09/2017 al 17/08/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 265, Sub. 4 Categoria A7 Cl.5, Cons. 8 vani Superficie catastale 213 mq Rendita € 950,28 Piano Terra
Dal 29/09/2017 al 17/08/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 268, Sub. 3 Categoria C6 Cl.3, Cons. 30 Superficie catastale 30 mq Rendita € 119,30 Piano terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	265	4		A/7	5	8 vani	213 mq	950,28 €	Terra	
	29	268	3		C/6	3	30	30 mq	119,3 €	terra	

### Corrispondenza catastale

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



## STATO CONSERVATIVO

La villetta allo stato attuale risulta essere in buone condizioni ed abitabile, ad eccezione dell'area esterna di pertinenza che risulta essere, in parte attrezzata con verde nella zona limitrofa allo stesso fabbricato, e con il resto grezza, priva verde attrezzato (vedi TAV.4 - Documentazione fotografica).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per l'immobile in esame non gravano servitù, censo, livello, usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato principale adibito ad abitazione civile, è composta da una struttura portante in conci tufacei e malta cementizia, con copertura a terrazzo solare in latero cemento ed in minima parte, compreso la veranda esterna coperta, con tetto spiovente in legno e tegolato. I prospetti esterni sono intonacate con materiale plastico. L'abitazione in questione, presenta una altezza interna utile di mt. 2,90, rifinito con intonaco interno al civile, pavimento, pareti delle cucine e dei servizi igienici con piastrelle di ceramica, porte interne in legno, infissi esterni in legno con persiane oltre il portoncino d'ingresso. Gli impianti tecnici sono sottotraccia, e comprendono l'impianto idrico con scaldabagno per l'acqua calda, mentre per il riscaldamento/rinfrescamento n. 2 split di climatizzatore. Il locale garage, quale corpo di fabbrica a se, distaccato dall'abitazione, risulta essere anch'esso con muratura portante e copertura a tetto spiovente, il tutto al grezzo senza alcuna rifinitura. Per maggiore chiarezza si rimanda all'allegato TAV. 4 - Documentazione Fotografico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dallo stesso debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, invalido al 100% con malattia di Huntington, congiuntamente al nucleo familiare, composto da coniuge e figli, che con lui convivono.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/1984 al 10/01/2007	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Nicolò Gentile	10/09/1984	70630	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	20/09/1984	16757	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 19/01/2007 al 30/09/2008	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio Registro di castelvetrano	09/02/2007	2/183	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	29/05/2007	10789	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 30/09/2008	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravenduta</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Romolo Ingargiola di Campobello di Mazara	30/09/2008	16639	3116
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	07/08/2008	27578	18916
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- 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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di mutuo  
Iscritto a Trapani il 07/10/2008  
Reg. gen. 27579 - Reg. part. 5559



Quota: 200000  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: notaio Romolo Ingargiola di Campobello di Mazara  
Data: 30/09/2008  
N° repertorio: 16640  
N° raccolta: 3117

### **Trascrizioni**

- **Verbale Pignoramento Immobile**  
Trascritto a Trapani il 21/02/2023  
Reg. gen. 3480 - Reg. part. 2792  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile, realizzato abusivamente su terreno sito in Tre Fontane, frazione di Campobello di Mazara, dal punto di vista urbanistico risulta essere regolare per la legge n° 47/1985 e succ. modifiche.

Dagli accertamenti eseguiti presso il comune di Campobello di Mazara, si è potuto verificare che per l'immobile è stata rilasciata regolare Concessione Edilizia n.19 in data 03/02/2003 e successivamente, al fine di regolarizzare anche la copertura della veranda principale esterna, è stata rilasciata regolare Concessione Edilizia n.20 in data 05/02/2003, il tutto intestato al precedente proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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

Come già evidenziato nel precedente paragrafo, per l'immobile in questione, ai sensi della legge n° 47/1985 e succ. modifiche è stato rilasciato regolare Concessione Edilizia n.19 in data 03/02/2003 e successivamente regolare Concessione Edilizia n.20 in data 05/02/2003. Dagli accertamenti effettuati durante il sopralluogo del 18/08/2023, eseguito congiuntamente con il custode giudiziario avv. Vincenza Marino, l'immobile risulta essere conforme alle suddette concessioni, il tutto verificando che successivamente al rilascio di detti titoli autorizzativi non è stata eseguita alcuna modifica o realizzazione di nuove opere che ne richiedono rilascio di titolo autorizzativo.

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

- 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.

In conclusione si è accertato la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione sopra menzionata.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Tre Fontane, frazione di Campobello di Mazara (TP), via Centotrentacinquesima Est s.n.c., piano Terra

Trattasi di un villino ad una elevazione fuori terra con area libera esterna mq 1.500,00 circa di pertinenza ed un locale garage di mq. 30,00 circa, avente accesso da una stradella, che si diparte dalla via Centotrentacinquesima Est. Essa sorge nella zona Tre Fontane, frazione del comune di Campobello di Mazara, quale zona balneabile, caratterizzata da edifici e villette con verde. Annotato in catasto al foglio di mappa 29 con particella 265.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 265, Sub. 4, Categoria A/7 - Fg. 29, Part. 268, Sub. 3, Categoria C/6

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

Valore di stima del bene: € 185.000,00

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.

Lo scrivente, a seguito di accertamenti e verifiche riportati nei paragrafi precedenti, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

**Bene N° 1** - Villetta ubicata a Tre Fontane, frazione di Campobello di Mazara (TP) - Via 135 est civ. s.n.c. Trattasi di un villino ad una elevazione fuori terra con area libera esterna mq. 1.500,00 circa di pertinenza ed un locale garage, avente accesso da una strada comune che si diparte dalla via 135 est. Essa sorge in una zona caratterizzata dalla località balneare Tre Fontane, frazione del comune di Campobello di Mazara.

Annotato in catasto al foglio di mappa 29 particella 265. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 265, sub.4, Categoria A/7, e sub.3 cat.C/6. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 185.000,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Campobello di Mazara (TP) - Frazione di Tre Fontane, via Centotrentacinquesima Est, piano Terra	250,00 mq	750,00 €/mq	€ 187.500,00	100,00%	€ 187.500,00
				Valore di stima:	€ 187.500,00
				Arrotondato (diconsì euro centoottantacinquemila/00)	€ 185.000,00

Per la locazione, si ritiene di adottare un canone di locazione congruo corrispondente nella misura di € 320,00 mensile (euro trecentoventi/00 mensile).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Mazara del Vallo, li 09/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Giacalone Giuseppe



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Tre Fontane, frazione di Campobello di Mazara (TP), via Centotrentacinquesima Est s.n.c., piano Terra  
Trattasi di un villino ad una elevazione fuori terra con area libera esterna mq 1.500,00 circa di pertinenza ed un locale garage di mq. 30,00 circa, avente accesso da una stradella, che si diparte dalla via Centotrentacinquesima Est. Essa sorge nella zona Tre Fontane, frazione del comune di Campobello di Mazara, quale zona residenziale balneabile caratterizzata da edifici e villette con verde .  
Annotato in catasto al foglio di mappa 29 con particella 265. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 265, Sub. 4, Categoria A7 - Fg. 29, Part. 268, Sub. 3, Categoria C6 .  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) .  
Destinazione urbanistica: L'immobile, realizzato abusivamente su terreno sito in Tre Fontane, frazione di Campobello di Mazara), dal punto di vista urbanistico risulta essere regolare per la legge n° 47/1985 e succ. modifiche. Dagli accertamenti eseguiti presso il comune di Campobello di Mazara, si è potuto verificare che per l'immobile è stata rilasciata regolare Concessione Edilizia n.19 in data 03/02/2003 e successivamente al fine di regolarizzare anche la copertura della veranda principale esterna è stata rilasciata regolare Concessione Edilizia n.20 in data 05/02/2003, il tutto intestato al precedente proprietario \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Campobello di Mazara (TP) - Frazione di Tre Fontane, via Centotrentacinquesima Est s.n.c., piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 265, Sub. 4, Categoria A/7 - Fg. 29, Part. 268, Sub. 3, Categoria C/6	<b>Superficie</b>	250,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	La villetta allo stato attuale risulta essere in buone condizioni ed abitabile, ad eccezione dell'area esterna di pertinenza che risulta essere, in parte attrezzata con verde nella zona limitrofa allo stesso fabbricato, e con il resto grezza, priva verde attrezzato (vedi TAV.4 - Documentazione fotografica).		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un villino ad una elevazione fuori terra con area libera esterna mq 1.500,00 circa di pertinenza ed un locale garage di mq. 30,00 circa, avente accesso da una stradella, che si diparte dalla via Centotrentacinquesima Est. Essa sorge nella zona della frazione Tre Fontane del comune di Campobello di Mazara, quale zona residenziale balnabile, caratterizzata da edifici e villette con verde. Annotato in catasto al foglio di mappa 29 con particella 265 sub.4 e sub.3.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta essere occupato dallo stesso debitore esecutato **** Omissis ****, invalido al 100% con malattia di Huntington, congiuntamente al nucleo familiare composto da coniuge e figli.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di mutuo  
Iscritto a Trapani il 07/10/2008  
Reg. gen. 27579 - Reg. part. 5559  
Quota: 200000  
Importo: € 300.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 200.000,00  
Rogante: notaio Romolo Ingargiola di Campobello di Mazara  
Data: 30/09/2008  
N° repertorio: 16640  
N° raccolta: 3117

### **Trascrizioni**

- **Verbale Pignoramento Immobile**  
Trascritto a Trapani il 21/02/2023  
Reg. gen. 3480 - Reg. part. 2792  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

