

---

# TRIBUNALE DI MARSALA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marceca Annalisa, nell'Esecuzione Immobiliare 37/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

E

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



## SOMMARIO

---

<a href="#">Incarico</a> .....	3
<a href="#">Premessa</a> .....	3
<a href="#">Descrizione</a> .....	3
<a href="#">Lotto Unico</a> .....	3
<a href="#">Completezza documentazione ex art. 567</a> .....	4
<a href="#">Titolarità</a> .....	4
<a href="#">Confini</a> .....	5
<a href="#">Consistenza</a> .....	5
<a href="#">Cronistoria Dati Catastali</a> .....	5
<a href="#">Dati Catastali</a> .....	6
<a href="#">Precisioni</a> .....	7
<a href="#">Patti</a> .....	7
<a href="#">Stato conservativo</a> .....	8
<a href="#">Parti Comuni</a> .....	8
<a href="#">Servitù, censo, livello, usi civici</a> .....	8
<a href="#">Caratteristiche costruttive prevalenti</a> .....	8
<a href="#">Stato di occupazione</a> .....	8
<a href="#">Provenienze Ventennali</a> .....	9
<a href="#">Formalità pregiudizievoli</a> .....	10
<a href="#">Normativa urbanistica</a> .....	11
<a href="#">Regolarità edilizia</a> .....	11
<a href="#">Vincoli od oneri condominiali</a> .....	12
<a href="#">Stima / Formazione lotti</a> .....	13



## INCARICO

---

All'udienza del 03/05/2024, il sottoscritto Ing. Marceca Annalisa, email annalisamarceca2@gmail.com; PEC annalisa.marceca@ordineingegneritrapani.it, Tel. 334 3233555, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di procedura esecutiva sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene unico** - Appartamento residenziale ricadente al piano primo (rispetto alla via pubblica) di un fabbricato di maggiore estensione sito in Campobello di Mazara (TP) via Risorgimento 53 indicato al C.F. del Comune di Campobello di Mazara al foglio n. 7 part. 59 sub. 43 (Coord. Geografiche: LAT. 37°38'7.35"N; LONG. 12°44'30.40"E)

## DESCRIZIONE

---

Appartamento residenziale ricadente al piano primo di un fabbricato condominiale di maggiore estensione (denominato "Condominio Principe") sito in Campobello di Mazara (TP) via Risorgimento 53 indicato al C.F. del Comune di Campobello di Mazara al foglio n. 7 part. 59 sub. 43 piano 1 (rispetto a via Risorgimento e 2, o 3° elevazione f.t. , rispetto al cortile interno condominiale comune) all'interno F2 , scala F.

L'accesso all'immobile avviene dal cortile interno condominiale a cui si accede tramite un cancello metallico prospiciente la via Risorgimento: attraversato il cancello , tramite una scala esterna comune si arriva al cortile che conduce al portoncino di accesso all'immobile (scala F).

L'immobile risulta occupato dagli esecutati che vi risiedono con la loro famiglia.

Il fabbricato ha una superficie lorda complessiva di mq. 116, oltre bow-window (non legittimo) di superficie pari a mq. 8,14 e terrazzo esclusivo di mq. 192,47; la superficie utile, invece, è di mq. 100,87. L'altezza interna è pari a circa mt. 2,90.

L'immobile internamente risulta rifinito in ogni sua parte con pavimentazioni in ceramica, pareti intonacate e rifinite, servizi igienici piastrellati.

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

Il sopralluogo di inizio operazioni peritali con accesso all'immobile è stato eseguito in data 29/05/2024 contestualmente al sopralluogo del custode nominato, avv. **\*\*omissis\*\***

Per maggiori dettagli sull'ubicazione si rimanda alla vista google earth riportata in **all.to C1**.

Per una più dettagliata descrizione grafica e fotografica dei luoghi si rimanda agli elaborati grafici (**all.ti C2 e D1**).

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene unico** - Appartamento residenziale ricadente al piano primo di un fabbricato condominiale di maggiore estensione (denominato "Condominio Principe") sito in Campobello di Mazara (TP) via Risorgimento 53 indicato al C.F. del Comune di Campobello di Mazara al foglio n. 7 part. 59 sub. 43 piano 1 (rispetto a via Risorgimento , PIANO 2 - 3° elevazione f.t. - rispetto al cortile interno condominiale comune) all'interno F2 , scala F.



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Con riferimento al punto a) del mandato ricevuto si rappresenta che il controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. Il comma, ovvero che risultino allegati al ricorso *“l'estratto del catasto nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento”*, ha dato esito positivo.

Agli atti è allegata la relazione notarile a firma del notaio **\*\*omissis\*\*** del 25/03/2024 in cui viene certificata l'identificazione catastale del bene, la titolarità e la provenienza nonché le formalità (nel ventennio precedente) derivanti dalle risultanze ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – uff. Prov.le di Trapani a favore e contro.

Sull'immobile oggetto di procedura, successivamente al pignoramento allegato agli atti ( n. 357 del 23/02/2024 trascritto ai nn. 4743/5821 del 15/03/2024) a favore dell'odierno creditore procedente (**\*\*omissis\*\***) contro **\*\*omissis\*\***e **\*\*omissis\*\***, non risultano successive trascrizioni e/o iscrizioni.

Il sottoscritto E.S. ha operato, così, il solo aggiornamento delle visure ipotecarie al 27/05/2024 (*vd. all.to G*).

## TITOLARITÀ

---

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

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

e

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

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

- **\*\*Omissis\*\***
- **\*\*Omissis\*\***

L'immobile appartiene agli attuali esecutati, **\*\*omissis\*\***e **\*\*omissis\*\***, giusta atto di compravendita rep. n. 17110/3392 del 26/11/2009 al rogito del notaio **\*\*omissis\*\*** registrato a Castelvetro il 01/12/2009 al n. 2396 e trascritto a Trapani il 02/12/2009 ai nn. 29470/20936 da potere di **\*\*omissis\*\*** (*vd. all.to F1*). Con tale atto la sig.ra **\*\*omissis\*\*** vende ai signori **\*\*omissis\*\***e **\*\*omissis\*\***, indivisamente ed in parti uguali tra loro, la piena proprietà del seguente immobile: *“... appartamento di civile abitazione in Campobello di Mazara viale Risorgimento 53 (già via Garibaldi), facente parte del condominio denominato “Principe” posto al primo piano rispetto a viale Risorgimento, costituente invece il terzo piano f.t. rispetto al cortile interno dell'edificio, ... interno F2 con ingresso di fronte salendo la scala “F”, composto da quattro vani ed accessori avente una superficie di mq. 113...circa, con ampio terrazzo pertinenziale di circa mq. 213... e confinante a nord con il viale Risorgimento, ad est con appartamento complanare A4, a sud con il cortile interno comune e con il vano scala e ad ovest con quest'ultimo e con l'appartamento complanare F3 nel catasto fabbricati di Campobello di Mazara ... è censito a nome della venditrice, nel foglio ... 7...con la particella 59 sub. 43...”*

In merito alla legittimità del fabbricato, lo stesso atto recita: *“... l'unità venduta, unitamente all'intero edificio cui essa fa parte, è stata costruita ed attualmente trovasi in perfetta conformità alle licenze di costruzione n. 247/73, n. 190/77 e n. 7/82 rilasciate dal Comune di Campobello di Mazara rispettivamente in data 01/08/1973, 21/09/1977 e 22/12/1981 e giusta anche autorizzazione di abitabilità per l'intero edificio rilasciata dal Comune di Campobello di Mazara il 23/01/1982; ...”*

Alla venditrice, **\*\*omissis\*\*** l'immobile era pervenuto, in forza dell'atto di vendita del notaio **\*\*omissis\*\*** (*vd. all.to F2*) rep. N. 67414/15624 del 02/12/1982, registrato a Castelvetro il 15/12/1982 al n. 5045, e trascritto a Trapani in data 11/12/1982 ai nn. 23876/20903 da potere dell'**\*\*omissis\*\***, *“appartamento al piano primo ... terzo f.t. denominato F2 ... occupante una superficie di 120 mq... composto di quattro vani accessori e terrazzo ...*



facente parte dell'edificio condominiale denominato "Condominio Principe" e costruito sul terreno acquistato con atto del notaio Giubilato ... del 14/12/1973 ... registrato il 22 successivo al n. 5214....".

## CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con il viale Risorgimento, ad est con appartamento complanare A4, a sud con il cortile interno comune e con il vano scala e ad ovest con quest'ultimo e con appartamento complanare F3

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	100,87 mq	116 mq	1,00	116 mq	2,90 m	1
terrazzo	192,47 mq	192,47 mq	0,25	48,12 mq	--	1
Bow-window(non legittimo )	8,14 mq	8,14 mq	0,25	2,03 mq	--	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>166,15 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>166,15 mq</b>		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/02/1982 al 02/12/1982	<b>**omissis**</b>	Costituzione del 05/02/1982 in atti dal 30/06/1987  Fig. 7 part. 59 sub. 43 via Giuseppe Garibaldi scala F int. 2 piano 1 partita 1002948 busta mod 58: 5224 Cat A
Dal 02/12/1982 al 01/01/1992	<b>**omissis**</b>	Fig. 7 part. 59 sub. 43 rendita Lire 871 z.c . 1, cat A2 cl. 3, consistenza 6.5 vani partita 1002948 busta mod 58: 5224 Variazione attrib. Rif. cat.
Dal 01/01/1992 al 26/11/2009	<b>**omissis**</b>	Fig. 7 part. 59 sub. 43 rendita Lire 975.000 €. 503.55 z.c . 1, cat A2 cl. 3, consistenza 6.5 vani partita 1002948 busta mod 58: 5224



	Proprietà per 1000/1000	Variazione quadro tariffario del 01/01/1992
Dal 26/11/2009 al 09/11/2015	<b>**omissis**</b> Proprietà 1/2  <b>**omissis**</b> Proprietà 1/2	Fg. 7 part. 59 sub. 43 z.c. 1, cat A2 cl. 3, consistenza 6.5 vani sup. totale 143 mq Sup. totale escluso aree scoperte: 116 mq Variazione superficie del 09/11/2015
Dal 09/11/2015 ad oggi (31/07/2024)	<b>**omissis**</b> Proprietà 1/2  <b>**omissis**</b> Proprietà 1/2	Catasto fabbricati: Fg. 7 part. 59 sub. 43 - partita 1002948 - busta mod 58: 5224 rendita €. 503.55 z.c. 1, cat A2 cl. 3, consistenza 6.5 vani via Giuseppe Garibaldi scala F int. 2 piano 1  dati di superficie: totale 143 mq; totale escluso aree scoperte: 116 mq

Catastalmente, risulta intestata a **\*\*omissis\*\*** per 1/2 e a **\*\*omissis\*\*** per 1/2

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	59	43	1	A2	3	6,5 vani	Totale 143 mq; totale escluse le aree scoperte: 116mq	503,55 €	1	--

### Corrispondenza catastale

Non sussiste esatta corrispondenza catastale.

Risulta la rispondenza tra gli intestatari catastali e gli attuali proprietari derivante dai titoli di proprietà citati, nelle persone dei sigg. **\*\*omissis\*\*** e **\*\*omissis\*\***; e risulta anche l'indicazione della particella 59 del fabbricato nello stralcio di mappa catastale; tuttavia dalle indagini eseguite in catasto si è accertata una lieve difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Più precisamente, si è accertato quanto segue:

- l'attuale planimetria catastale risale al 05/02/1982;
- la mappa catastale individua genericamente la part. 59.
- è stato demolito il tramezzo tra corridoio e soggiorno
- sul balcone prospiciente il cortile interno risulta realizzato un bow-window;

Per una schematica rappresentazione di tali difformità si rimanda all'elaborato grafico **all.to D2**

La planimetria catastale è riportata in **all.to E3**.

Per la regolarizzazione catastale dell'immobile occorre procedere all'aggiornamento catastale (planimetria), previa regolarizzazione urbanistica dell'immobile (CILA in sanatoria), tramite presentazione di **doc.fa**: il costo per la esclusiva regolarizzazione catastale si stima pari a circa **€. 1.500,00** (importo comprensivo di spese vive e oneri tecnici).



## PRECISAZIONI

---

### PREMESSA

Esaminata la documentazione agli atti, il sottoscritto E.S. acquisiva telematicamente su "procedure.it" copie dell'atto di pignoramento immobiliare depositato, delle certificazioni ipotecarie per le formalità e di altra documentazione utile all'esperienza dell'incarico. Il sottoscritto tecnico, quindi, fissava il sopralluogo di inizio operazioni peritali per il giorno 29/05/2024 come da avviso inviato alle parti con pec in data 20/05/2024 (vd. ricevute di consegna in all.to A). Il giorno 29/05/2024, contestualmente al custode nominato, avv. **\*\*omissis\*\***, si dava inizio alle operazioni peritali. Del bene oggetto della procedura si procedeva all'identificazione comprensiva dei confini e dei dati catastali, all'individuazione dello stato di possesso, alla verifica di esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti, alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica ed, infine, alla stima del valore di mercato.

### LE OPERAZIONI PERITALI

In data 29/05/2024 il sottoscritto E.S. si è recato presso l'immobile sito in Campobello di Mazara del Vallo in via Risorgimento 53 per dare inizio alle operazioni peritali (vd. verbale all.to B). Oltre all'E.S. era presente il custode nominato, avv. **\*\*omissis\*\***, nonché gli esecutari, sigg. **\*\*omissis\*\*** e **\*\*omissis\*\*** i quali hanno consentito l'accesso all'immobile.

Quindi, si è proceduto ad una attenta e dettagliata ricognizione dei luoghi con la verifica metrica e fotografica dell'immobile oggetto di procedura, consistente in un appartamento residenziale sito al piano 1° rispetto a Via Risorgimento, di un edificio di maggiore estensione e risulta composto da ingresso, corridoio, cucina, 2wc, cameretta, riposto, camera e soggiorno, oltre balcone su cortile interno in parte chiuso a bow-window e terrazzo esclusivo prospiciente la via Risorgimento.

L'immobile si presentava all'interno in discreto stato di manutenzione.

In merito agli elementi rilevanti ai fini della redazione dell'APE, si rappresenta che non si è proceduto con la verifica, non essendo il proprietario in possesso di iscrizione al catasto energetico della caldaia e dei condizionatori installati, né libretto di impianto e/o altra documentazione nel merito.

Analogamente per quanto concerne documenti relativi alla legittimità dell'immobile.

L'indagine peritale proseguiva, quindi, con le verifiche di legittimità urbanistica, con la richiesta di accesso agli atti per l'acquisizione dell'eventuale documentazione urbanistica, con le verifiche catastali nonché con l'indagine di mercato onde stabilire il più corretto valore da attribuire al bene.

Più precisamente, si sono eseguite ricerche nei seguenti uffici:

- **Ufficio Tecnico Comunale di Campobello di Mazara**, settore Urbanistica sulla legittimità dello immobile (vd. all.to H);
- **Ufficio dell'Agenzia delle Entrate** – Sezione Conservatoria dei RR.II. - di Trapani per l'aggiornamento delle Trascrizioni (vd. all.to G);
- **Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Trapani** - Sezione Servizi Catastali, per la verifica della documentazione catastale con acquisizione di visure, stralci e planimetrie (vd. all.to E1, E2, E3);
- **studio notarile notaio **\*\*omissis\*\***** per acquisizione titolo provenienza (vd. all.to F1);
- **Archivio Notarile di Trapani** per acquisizione titolo provenienza precedente (vd. all.to F2);

## PATTI

---

Nessun riscontro nel merito



## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento nel complesso si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Si rileva esternamente un marcato degrado dei paramenti murari e delle finiture sia nell'androne condominiale che negli spazi verdi comuni che nei prospetti.

Internamente, l'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione.

## PARTI COMUNI

---

Non risulta fino a prova contraria alcuna parte comune se non quelle condominiali meglio indicate nell'atto di provenienza del 2009 ovvero:

*"... la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni dell'edificio, compreso il suolo su cui lo stabile è fabbricato, i muri maestri, le scale, gli accessori, l'ingresso, il corridoio che mette in comunicazione il cortile interno con l'area esterna ... gli impianti ... con espressa esclusione della proprietà condominiale dell'intero piano attico e dei lastrici solari, nonché dell'area circostante l'intero edificio ... descritti nell'atto in notar **\*\*omissis\*\*** del 02/12/1982... e nell'atto di deposito di Regolamento di Condominio e Tabelle millesimali ..."*

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risulta fino a prova contraria alcuna servitù o uso civico.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Dalla documentazione tecnica rinvenuta al Comune (*vd. all.ti H2*), e per quanto è possibile rilevare, si evince che le principali caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti:

- struttura : in c.a.
- altezza interna utile: 2,90 mt. ;
- copertura : solai in latero cemento piani
- Pareti interne: intonacate e rifinite
- pareti esterne: prospetto in cattivo stato di manutenzione con evidenti segni di degrado nelle finiture.
- Pavimentazione interna: in ceramica
- Infissi esterni: in alluminio con serrande in pvc
- Infissi interni: in legno
- Impianto elettrico: non a norma
- Impianto acqua calda sanitaria: presente , tramite caldaia
- Impianto termico (riscaldamento/raffrescamento): sono presenti n. 2 pompe di calore . Si riscontrano altresì piastre scaldanti a parete.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dagli esecutati che vi risiedono.





PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/1982 al 26/11/2009	<b>**omissis**</b>	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Nicoò Gentile	02/12/1982	67414	15624
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		RR. II. Di Trapani	11/12/1982	23876	20903
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio Registri di c/vetrano	15/12/1982	5045	187		
Dal 26/11/2009 ad oggi	<b>**omissis**</b> Proprietà 1/2  <b>**omissis**</b> Proprietà 1/2	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Romolo Ingargiola	26/11/2009	17110	3392
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conserv. RR. II. di Trapani	2/12/2009	29470	20936
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio Registri di C/VETRANO	01/12/2009	2396			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- Non risultano ulteriori atti successivi al pignoramento.

L'atto di provenienza del 2009 è inserito in **allegato F1**.

L'atto precedente (1982) in **allegato F2**.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

A seguito dell'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie eseguite sull'immobile oggetto di procedura (vd. *all.to G*) è emerso quanto segue :

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Trapani il 02/12/2009  
Reg. gen. 29471 - Reg. part. 5156  
Quota: 1/1  
Importo capitale: €. 67.254,00  
Importo totale : €. 134.508,00  
Durata : 20 anni  
A favore di **\*\*omissis\*\***  
Contro **\*\*omissis\*\*** (1/2 Proprietà) e **\*\*omissis\*\*** (1/2 Proprietà)  
Debitore non datore : **\*\*omissis\*\***  
Rogante: notaio dr. **\*\*omissis\*\***  
Data: 26/11/2009  
N° repertorio: 17111/3393  
**Formalità a carico della procedura**  
Note: Riguarda l' immobile oggetto della procedura (fg. 7 part. 59 sub. 43 )
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Trapani il 26/07/2019  
Reg. gen. 13962 - Reg. part. 1288  
Quota: 1/1  
Importo capitale: €. 6.610,33  
Importo totale : €. 7.255,83
- A favore di **\*\*omissis\*\***  
Contro **\*\*omissis\*\*** (1/2 Proprietà) e **\*\*omissis\*\*** (1/2 Proprietà)  
Rogante: Tribunale di Marsala  
Data: 06/05/2017  
N° repertorio: 1128  
**Formalità a carico della procedura**

### **Trascrizioni**

- **verbale di pignoramento immobiliare n. 357 del 23/02/2024**  
Trascritto a Trapani il 15/03/2024  
Reg. gen. 5821 - Reg. part. 4743  
Quota: 1/1  
A favore di **\*\*omissis\*\***  
Contro **\*\*omissis\*\*** (1/2) e **\*\*omissis\*\*** (1/2)  
Formalità a carico della procedura  
Note: Riguarda l' immobile oggetto della procedura (fg. 7 part. 59 sub. 43 )



## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile oggetto della presente relazione si trova all'interno del centro urbano di Campobello di Mazara. Secondo il vigente strumento urbanistico, ovvero il **PRG approvato** con D. Dir. n.900 del 28/07/2006 dall'Assessorato Regionale Territorio e Ambiente - Dipartimento Regionale Urbanistica- Servizio n. 7 pubblicato sulla GURS supplemento ordinario n. 48 del 13/10/2006, - e nuova presa d'atto delle modifiche del Piano Regolatore Generale, di cui alla Deliberazione della Commissione Straordinaria, con i poteri del Consiglio Comunale n. 5 del 24/02/2014 - ha la seguente destinazione urbanistica: zona omogenea B3, Zona di ristrutturazione urbanistica del centro urbano (**vd. all.to H3**).

L'Art. 51 delle NTA così recita per le zone B3:

*"Comprende aree edificate destinate in parte ad attività produttive non compatibili con la residenza. Per tali edifici, esistenti alla data di adozione del Prg, è consentito il mantenimento della funzione in essere alla data di adozione del Prg. Sono inoltre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione. In caso di demolizione la successiva ricostruzione deve avvenire rispetto delle norme seguenti. S*

*ono consentite le destinazioni d'uso previste per l'art. 48.*

*Parametri urbanistici*

- *indice fondiario massimo: 1,5 mc/mq;*
- *altezza massima: non può superare l'altezza degli edifici circostanti, e comunque ml. 10,00;*
- *è consentita la costruzione in aderenza;*
- *il rapporto di copertura deve essere inferiore o uguale a 0.6*
- *gli eventuali distacchi tra edifici, tranne nel caso di formazione di cortili interni e nel caso che tra detti edifici vi siano interposte strade pubbliche, debbono essere pari ad almeno 10 mt*
- *deve essere mantenuto l'allineamento sul fronte stradale degli edifici in tutti i casi in cui sia presente una cortina continua degli edifici esistenti*
- *le distanze degli edifici dal confine del lotto debbono essere almeno pari a 5 mt.*

*Modalità di attuazione Piano di lottizzazione. ..."*

Esso, inoltre, ricade in **zona normata dal Piano Paesaggistico ambito 2 e 3 di Trapani** adottato con D.A. n. 6683 del 29/12/2016 e rettificato dal D.A. n. 2694 del 15/06/2017 nel **Paesaggio locale 10** "Centri e nuclei storici, paesaggi urbani di pregio (Castelvetrano, Campobello di Mazara)" **con Livello di tutela 1 - Contesto 10b**, in cui si prevede la Valorizzazione dell'identità storica degli insediamenti e mantenimento degli elementi spaziali, morfologici, tipologici e dei caratteri urbanistici e architettonici tradizionali, al fine di conservare la leggibilità della strutturazione insediativa originaria; - recupero del valore formale dei centri e nuclei storici, restituendo agli stessi il proprio ruolo di centralità; - conservazione del tessuto urbano e mantenimento dei margini della città salvaguardandone le relazioni percettive; - recupero e restauro conservativo del patrimonio architettonico ed edilizio di pregio; - conservazione del valore storico-testimoniale; - recupero dei tessuti urbanistici e delle trame edilizie, eliminazioni delle superfetazioni e di sovrastrutture precarie che occultano e o deturpano gli edifici (vetrine, insegne, condizionatori, serbatoi di riserva idrica, ecc.) e connesse riqualificazioni architettoniche e di arredo urbano; - tutela secondo quanto previsto dalle Norme per la componente "Centri e Nuclei Storici".

È presente il vincolo paesaggistico (art.142 lett. c D. Lgs. 42/04) "Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 m. - comma 1, lett. c)"(vd. All.to H5)

L'area in cui l'immobile ricade è soggetta al vincolo PAI che tipo Rischio idraulico R2 e Pericolosità Idraulica P1 (vd. All.to H4).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione del fabbricato risale al 1973 . Per l'intero fabbricato in cui l'immobile ricade risulta rilasciata l'agibilità.

Al fine di accertare la legittimità dell'immobile oggetto di pignoramento, il sottoscritto E.S. ha presentato richiesta di visione della pratica ed estrazione copia documentale all'UTC del Comune di Campobello di Mazara (**vd. all.ti H1**) con pec del 20/06/2024 acquisita al protocollo al n. 007796 del 21/06/2024 . Dall'esito di tali verifiche è emerso quanto segue:



- l'intero fabbricato è stato realizzato con Licenza Edilizia n. 247/73 rilasciata il 01/08/1973; successiva Concessione Edilizia n. 190 del 21/09/1977 (variante) e successiva variante approvata il 22/12/1981;

- il fabbricato è dotato di autorizzazione di abitabilità n. 7/82 rilasciata il 23/01/1982;

-per lo stesso intervento risulta rilasciata l'autorizzazione da parte del Genio Civile di Trapani n. 6713 del 17/05/1973 e il certificato di collaudo del 16/01/1975 e successivo certificato di conformità ex art. 28 L. 64/74 rilasciata in data 22/10/1976 n. 10120 rep.2;

- dalle verifiche svolte all'UTC non risultano ulteriori provvedimenti autorizzativi successivi per l'unità immobiliare oggetto di procedura.

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

- 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 merito agli elementi rilevanti ai fini della redazione dell'APE , si rappresenta che non si è proceduto con la verifica, non essendo al momento il proprietario in possesso di iscrizione al catasto energetico della caldaia e dei condizionatori installati, né libretto di impianto e/o altra documentazione nel merito.

Inoltre, confrontando lo stato di fatto rilevato sui luoghi dal sottoscritto tecnico con la planimetria autorizzata (risalente al 1977) si rilevano lievi difformità meglio evidenziate nei grafici riportati in **all.to D2** ( raffronto tra stato autorizzato e rilievo E.S. dello stato dei luoghi).

In particolare, si riscontra :

- La demolizione di un tramezzo tra corridoio e soggiorno;
- La parziale chiusura del balcone a bow-window (sul prospetto interno).

Per regolarizzare tali lievi difformità occorre procedere con la presentazione di una CILA in sanatoria . Il costo di regolarizzazione corrisponde alla sanzione amministrativa di €. 1.000,00 , oltre il pagamento di €. 25 x 8,14 = €. 203,50 per la superficie chiusa a bow-window, oltre diritti e oneri tecnici comprensivi di cassa e iva. L'importo si stima complessivamente pari a €. 3.000,00 circa.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

L'esecutato , in sede di sopralluogo, riferiva al sottoscritto E.S. di essere in regola con il pagamento delle quote condominiali, che non vi era un amministratore condominiale nominato e che fino a qualche tempo prima si occupava della suddivisione quote un condomino.

Quest'ultimo , contattato telefonicamente, a seguito della richiesta della sottoscritta di dare comunicazione di eventuali quote condominiali insolute a carico dell'esecutato, trasmetteva via mail(vd. All.to M) i relativi dati:

- 1 la quota annuale di spese condominiali ammonta a €. 572,00 ossia circa 48,00€/mese;
- 2 alla data del 07/08/2024 l'importo quantificato da corrispondere per le quote condominiali insolute sull'immobile oggetto di perizia risulta pari a complessivi €. 2.127,00 (quantificate dal 2016 al 31/12/2024)
- 3 Estraeando esclusivamente le spese condominiali insolute negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia si ottiene:

saldo quote anno 2022	€. 572,00 - €. 360,00= €. 212,00
saldo quote anno 2023	€. 572,00 - €. 180,00= €. 392,00
saldo quote anno 2024	€. 572,00 - €. 0,00= €. 572,00
	sommano €. 1.176,00



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

**Bene Unico** - Appartamento residenziale ricadente al piano primo di un fabbricato condominiale di maggiore estensione (denominato "Condominio Principe") sito in Campobello di Mazara (TP) via Risorgimento 53 indicato al C.F. del Comune di Campobello di Mazara al foglio n. 7 part. 59 sub. 43 piano 1 (rispetto a via Risorgimento e 2, o 3° elevazione f.t., rispetto al cortile interno condominiale comune) all'interno F2, scala F. L'accesso all'immobile avviene da cortile interno condominiale a cui si accede tramite un cancello metallico prospiciente la via Risorgimento: attraversato il cancello, tramite una scala esterna comune si arriva al cortile che conduce al portone di accesso all'immobile (scala F). L'immobile risulta occupato dagli esecutati che vi risiedono con la loro famiglia.

Il fabbricato ha una superficie lorda complessiva di mq. 116, oltre bow-window (non legittimo) di superficie pari a mq. 8,14 e terrazzo esclusivo di mq. 192,47; la superficie utile, invece, è di mq. 100,87. L'altezza interna è pari a circa mt. 2.90.

Risulta internamente risulta rifinito in ogni sua parte con pavimentazioni in ceramica, pareti intonacate e rifinite, servizi igienici piastrellati.

Catastalmente è censito al CF del Comune di Campobello di Mazara al fg. 7 part. 59 sub. 43

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

**Valore di stima del bene: € 83.075,00**

### STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Il valore commerciale del bene pignorato 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 comfort, consistenza, 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, ad una esperita ricerca sull'attuale valore di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Per quanto riguarda la tipologia di immobile oggetto della presente procedura, si ritiene che ad oggi a Campobello di Mazara esiste un mercato immobiliare locale omogeneo: il valore di mercato del bene si è stimato con il metodo sintetico-comparativo, secondo le indicazioni fornite da alcune agenzie immobiliari locali consultate nel territorio, per immobili di caratteristiche e tipologia simili a quello in questione e ricadenti nella stessa zona. Dall'indagine di mercato eseguita è emerso che le valutazioni fanno riferimento ad abitazioni di tipo economico ricadenti all'interno del centro urbano e "da ristrutturare" per tenere conto dello stato dell'immobile e, pertanto, si è cercato di dedurre un valore medio tra gli immobili che maggiormente si avvicinassero all'immobile in questione.

Inoltre, tale dato si è confrontato con quello desunto dal borsino immobiliare per la tipologia e la zona dell'immobile in questione.

Si è così dedotto un valore unitario pari a circa **500,00 €/mq. di superficie** convenzionale, ovvero comprensiva in percentuale delle superfici delle pertinenze.

La superficie convenzionale dell'immobile è stata determinata in **mq. 166,15**

Pertanto, si ottiene:

$Vv = \text{mq. } 166,15 \times \text{€./mq. } 500,00 = \text{€ } 83.075,00$



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento residenziale al piano primo di un fabbricato condominiale di maggiore estensione ("Condominio Principe") sito in Campobello di Mazara (TP) via Risorgimento 53 C.F. foglio n. 7 part. 59 sub. 43 piano 1 (rispetto a via Risorgimento e 3° rispetto al cortile interno condominiale comune) all'interno F2 , scala F.	166,15 mq	500,00 €/mq	€ 83.075,00	100,00%	€ 83.075,00
Valore di stima:					€ 83.075,00

Valore di stima: € 83.075,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
oneri per la regolarizzazione urbanistica	3.000,00	€
oneri per regolarizzazione pratica catastale e voltura	1.500,00	€
Oneri dovuti a spese condominiali insolute (secondo quanto indicato all.to M)	2.127,00	€
Oneri cancellazione formalità	500,00	€
SOMMANO	7.127,00	€

**Valore finale di stima: € 75.948,00**

A questo valore di stima dovrebbe, in sede di asta, applicarsi a cura del custode, qualora autorizzato, una riduzione di circa il 15% per tenere conto dell'assenza di garanzia su possibili vizi occulti ed altro , pari a circa : €. **75.948,00**x 15% = €. 11.392,20

Prezzo ridotto del 15% : €. **75.948,00** - €. 11.392,20= €. 64.555,80

in cifra tonda €. 64.500,00

## STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE

La valutazione del canone locativo di un immobile è certamente più complessa della stima del suo valore commerciale in quanto, mentre per quest'ultima è possibile reperire numerosi valori di compravendita nel mercato immobiliare locale e nazionale , per i canoni locativi non esiste un mercato vero e proprio. Dovendo, comunque, operare una valutazione del più probabile valore locativo, si opereranno alcune valutazioni sulla base di dati noti e dei metodi dell'estimo, al fine di fornire al custode giudiziario una forchetta di valori cui riferire eventuali proposte locative . In particolare, la stima si eseguirà con :

- 1.Valutazione OMI , Osservatorio Mercato immobiliare ;
- 2.Metodo sintetico comparativo attingendo da Agenzie Immobiliari;

### Dati metrici

L'immobile è un appartamento destinato a civile abitazione, con i seguenti dati metrici:

- S lorda= mq. 116
- S utile = mq. 100,87;
- S convenzionale = mq. 166,15



### 1° metodo : Valori OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare

L'Agenzia delle Entrate, dall'osservazione dei dati di compravendita immobiliare registrati , ha redatto un elenco di valori unitari anche di locazione, correlati sia alla destinazione d'uso dell'immobile che alla zona di insidenza. Seppure i valori OMI rappresentano riferimento esclusivo dell'Agenzia delle Entrate ai fini fiscali, essi possono assurgere a utile parametro di confronto , comunque con molta cautela, da comparare con altre stime.

Nel nostro caso, per abitazioni civili (di tipo economico) ubicate in zona Periferica/C.U.-(VIE: V.LE RISORG.FINE-MARE/FINE- INIZ.VITT.EMANUELE)- in uno stato conservativo "Normale" , un valore locativo per mq. di superficie netta (€/mq x mese) variabile da 1,5 a 2 : si assume il valore di 2

In definitiva, il valore locativo dell'immobile de quo, secondo le tabelle OMI è :

€/mq 2 x mq.100,87 = €.201,74 che si approssima a €. 200,00 mensili.

### 2° metodo : stima sintetico-comparativa

Il metodo più utilizzato nelle stime di immobili è il sintetico-comparativo, ovvero attraverso il confronto di dati desunti dal mercato per immobili con caratteristiche similari.

Dagli annunci pubblicati da riviste immobiliari specializzati, estraendo le stime che risultano parametricamente più vicine a quella in questione si ottiene mediamente un valore pari a 2,20 €/mq./mese, tenuto conto della zona di ubicazione.

Si ottiene, così, per l'appartamento in questione , la cui superficie lorda è di mq. 116

€/mq 2,20 x mq. 116 = €. 255,20 mensili. che si approssima a €. 255,00 mensili.

Dalle valutazioni eseguite secondo i criteri estimativi descritti si ottengono i seguenti valori per il canone mensile dell'appartamento in questione :

<b>METODO</b>	<b>CANONE LOCATIVO MENSILE</b>
SECONDO-OMI	€. 200,00
SINTETICO-COMPARATIVO CON VALORI DI MERCATO	<u>€. 255,00</u>
	MEDIA €. 227,50

In definitiva il valore locativo ritenuto più congruo per l'immobile in questione è stimato pari a 230,00 €/mensili.

////

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.

Trapani, li 10/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Marceca Annalisa



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALL.TO A - AVVISI DI SOPRALLUOGO
- ✓ Altri allegati - ALL.TO B - VERBALE DI SOPRALLUOGO
- ✓ Google maps - ALL.TO C1 - VISTA GOOGLE
- ✓ Foto - ALL.TO C2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Tavola del progetto - ALL.TO D1 - PLANIMETRIE DI RILIEVO STATO DEI LUOGHI
- ✓ Altri allegati - ALL.TO D2 - PLANIMETRIE CONFRONTO TRA PLANIMETRIA CATASTALE E RILIEVO STATO DEI LUOGHI
- ✓ Altri allegati - ALL.TO D3 - PLANIMETRIE CONFRONTO TRA PLANIMETRIA AUTORIZZATA E RILIEVO STATO DEI LUOGHI
- ✓ Estratti di mappa - ALL.TO E1 - STRALCIO FOGLIO DI MAPPA
- ✓ Visure e schede catastali - ALL.TO E2 - VISURA STORICA CATASTALE
- ✓ Planimetrie catastali - ALL.TO E3 - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ Atto di provenienza - ALL.TO F1 - TITOLO PROVENIENZA (2009)
- ✓ Altri allegati - ALL.TO F2 - TITOLO PROVENIENZA precedente (1982)
- ✓ Altri allegati - ALL.TO G - AGGIORNAMENTO VISURE IPOTECARIE
- ✓ Altri allegati - ALL.TO H1 - ISTANZE ACCESSO ATTI UTC DI C/BELLO DI MAZARA
- ✓ Concessione edilizia - ALL.TO H2 - VERIFICHE DI LEGITTIMITA'
- ✓ Altri allegati - ALL.TO H3 - STRALCI CARTOGRAFICI PEG ENTA
- ✓ Altri allegati - ALL.TO H4 - STRALCIO PAI
- ✓ Altri allegati - ALL.TO H5 - STRALCIO PIANO PAESAGGISTICO
- ✓ Altri allegati - ALL.TO I - VALORE MERCATO
- ✓ Altri allegati - ALL.TO L - VALORI OMI
- ✓ Altri allegati - ALL.TO M - MAIL SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

