

TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Laudicina Giovanni, nell'Esecuzione Immobiliare 100/2020 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via delle Rose 76, piano T-1	4
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via delle Rose 72 -74, piano T	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via delle Rose 76, piano T-1	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via delle Rose 72 -74, piano T	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via delle Rose 76, piano T-1	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via delle Rose 72 -74, piano T	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via delle Rose 76, piano T-1	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via delle Rose 72 -74, piano T	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via delle Rose 76, piano T-1	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via delle Rose 72 -74, piano T	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via delle Rose 76, piano T-1	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via delle Rose 72 -74, piano T	7
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via delle Rose 76, piano T-1	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via delle Rose 72 -74, piano T	8
Patti.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via delle Rose 76, piano T-1	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via delle Rose 72 -74, piano T	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via delle Rose 76, piano T-1	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via delle Rose 72 -74, piano T	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via delle Rose 76, piano T-1	9



Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via delle Rose 72 -74, piano T	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via delle Rose 76, piano T-1	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via delle Rose 72 -74, piano T	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via delle Rose 76, piano T-1	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via delle Rose 72 -74, piano T	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via delle Rose 76, piano T-1	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via delle Rose 72 -74, piano T	11
Normativa urbanistica	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via delle Rose 76, piano T-1	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via delle Rose 72 -74, piano T	11
Regolarità edilizia	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via delle Rose 76, piano T-1	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via delle Rose 72 -74, piano T	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 100/2020 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 177.511,00	16



INCARICO

All'udienza del 16/12/2024, il sottoscritto Geom. Laudicina Giovanni, con studio in Via San Martino, 31/A - 91026 - Mazara del Vallo (TP), email giovannilaudicina@tiscali.it, PEC giovanni.laudicina@geopec.it, Tel. 0923 361065, Fax 0923 361065, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via delle Rose 76, piano T-1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via delle Rose 72 -74, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA DELLE ROSE 76, PIANO T-1

Trattasi di un'unità immobiliare urbana ad uso civile abitazione posta a piano primo con accesso da un androne di piano terra, avente destinazione d'uso residenziale, inserito in un contesto urbanistico di tipo residenziale con ingresso dalla Via delle Rose n. 76. Comprende l'area libera comune confinante con il fabbricato e un locale di sgombero e un W.C. esterno.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA DELLE ROSE 72 -74, PIANO T

Trattasi di un'unità immobiliare urbana ad uso Magazzino locale di deposito posta a piano terra con accesso diretto dalla strada, avente destinazione d'uso "Magazzino", inserito in un contesto urbanistico di tipo residenziale con ingresso dalla Via delle Rose n. 72 e 74. Comprende l'area libera comune confinante con il fabbricato e un locale di sgombero e un W.C. esterno.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via delle Rose 76, piano T-1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via delle Rose 72 -74, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA DELLE ROSE 76, PIANO T-1

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA DELLE ROSE 72 -74, PIANO T

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA DELLE ROSE 76, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA DELLE ROSE 72 -74, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA DELLE ROSE 76, PIANO T-1

L'immobile confina a ovest con la strada Via delle Rose, a nord con particella 431, a est con particelle n. 434 e 1734, e a sud con immobili della particella 435.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA DELLE ROSE 72 -74, PIANO T

L'immobile confina a ovest con la strada Via delle Rose, a nord con particella 431, a est con particelle n. 434 e 1734, e a sud con immobili della particella 435.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA DELLE ROSE 76, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	119,14 mq	137,55 mq	1	137,55 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	7,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	0,00 m	1
Terrazzo di copertura	123,07 mq	137,56 mq	0,10	13,76 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				153,06 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				153,06 mq		

L'immobile oggetto di stima è situato nel territorio comunale di Campobello di Mazara in Via delle Rose n. 76 in zona centrale rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale. Questo è comunque raggiunto dai principali servizi. Si compone di un piano primo adibito a uso civile abitazione, il cui ingresso è posto a piano terra, costituito da un androne e vano scala. L'intera unità è così composta: Androne di piano terra e vano scala, ingresso/disimpegno, salone, tre camere da letto, cucina, bagno e ripostiglio a piano primo, per una altezza libera di ml. 3,00, oltre a un balcone esterno che si affaccia sulla strada, un ampio terrazzo a secondo piano.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA DELLE ROSE 72 -74, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	123,07 mq	137,55 mq	1	137,55 mq	4,00 m	T
Terreno adiacente	218,00 mq	218,00 mq	0,18	39,24 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				176,79 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				176,79 mq		



L'immobile oggetto di stima è situato nel territorio comunale di Campobello di Mazara in Via delle Rose n. 76 in zona centrale rispetto al centro sociale, burocratico e commerciale. Questo è comunque raggiunto dai principali servizi. Si compone di un piano terra adibito a uso Magazzino, il cui ingresso avviene dalla Via principale. L'unità è composta da un unico ambiente adibito a magazzino. Nella stima dell'unità viene inserito anche il terreno adiacente che però risulta comune con l'unità di piano primo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA DELLE ROSE 76, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/1993 al 11/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1792, Sub. 2, Zc. 1 Categoria A3
Dal 11/04/2001 al 28/05/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1792, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A3

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA DELLE ROSE 72 -74, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/1993 al 11/04/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1792, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C2
Dal 11/04/2001 al 21/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 8, Part. 1792, Sub. 3, Zc. 1 Categoria C2

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA DELLE ROSE 76, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
1	8	1792	4	1	A3	2	7		433,82 €	T-1	



Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrato quanto segue: L'unità immobiliare urbana oggetto del pignoramento si trova censito al N.C.E.U. con la particella 1792 sub 4 e la planimetria catastale, risulta corrispondente allo stato di fatto. L'attiguo appezzamento di terreno libero è censito al sub 1 ed è un bene comune non censibile ai sub 3 e 4. Su questa area libera insistono due piccoli manufatti (locale di sgombero e W.C.), che non risultano inserite nell'elaborato planimetrico catastale.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA DELLE ROSE 72 -74, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
1	8	1792	3	1	C2	5	123		336,68 €	T	

Corrispondenza catastale

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrato quanto segue: L'unità immobiliare urbana oggetto del pignoramento si trova censito al N.C.E.U. con la particella 1792 sub 3 e la planimetria catastale, risulta corrispondente allo stato di fatto. L'attiguo appezzamento di terreno libero è censito al sub 1 ed è un bene comune non censibile ai sub 3 e 4. Su questa area libera insistono due piccoli manufatti (locale di sgombero e W.C.), che non risultano inserite nell'elaborato planimetrico catastale.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA DELLE ROSE 76, PIANO T-1

L'immobile oggi risulta utilizzato dal debitore.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA DELLE ROSE 72 -74, PIANO T

L'immobile oggi risulta utilizzato dal debitore.

STATO CONSERVATIVO



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA DELLE ROSE 76, PIANO T-1

Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare, per quanto visibile ed ispezionabile nel corso del sopralluogo è accettabile, considerato che trattasi di un edificio costruito negli anni passati. Si sono riscontrate tracce di umidità ascendente nelle murature di piano terra, dovute sicuramente sia alla cattiva esecuzione delle stesse, sia al fatto che ci troviamo in una zona in cui la falda freatica è superficiale. Lo stato di conservazione generale, per quanto visibile ed ispezionabile nel corso del sopralluogo è buona, considerato la normale vetustà delle finiture risalenti all'epoca della costruzione.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA DELLE ROSE 72 -74, PIANO T

L'unità immobiliare si trova allo stato grezzo. Lo stato di conservazione, per quanto visibile ed ispezionabile nel corso del sopralluogo è accettabile. Si sono riscontrate tracce di umidità ascendente nelle murature di piano terra, dovute sicuramente sia alla cattiva esecuzione delle stesse, sia al fatto che ci troviamo probabilmente in una zona in cui la falda freatica è superficiale. Lo stato di conservazione generale, per quanto visibile ed ispezionabile nel corso del sopralluogo è buona, considerato la normale vetustà delle finiture risalenti all'epoca della costruzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA DELLE ROSE 76, PIANO T-1

L'immobile pignorato non risulta essere inserito in un contesto condominiale

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA DELLE ROSE 72 -74, PIANO T

L'immobile pignorato non risulta essere inserito in un contesto condominiale

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA DELLE ROSE 76, PIANO T-1

L'unità immobiliare urbana è posta a piano primo, facente parte di un fabbricato a due elevazioni fuori terra. Detto fabbricato è stato realizzato con struttura portante del tipo misto in muratura di conci di tufo, travi e pilastri in c.a. e solai in latero cemento. La copertura è piana tipica della tipologia del fabbricato e l'altezza netta è di ml. 3,00. Le pareti interne sono rifinite con tonachina e ultima mano di tinteggiatura, escluse parzialmente le pareti del bagno rivestite con piastrelle di ceramica, mentre le pareti esterne dei prospetti sono rifinite con intonaco e ultima mano di rasante o simili. La pavimentazione è con mattoni in ceramica diversa per ogni ambiente, tipica dell'epoca di realizzazione. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e avvolgibili in plastica, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato. Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA DELLE ROSE 72 -74, PIANO T

L'unità immobiliare urbana è posta a piano terra, facente parte di un fabbricato a due elevazioni fuori terra. Detto fabbricato è stato realizzato con struttura portante del tipo misto in muratura di conci di tufo, travi e pilastri in c.a. e solai in latero cemento. La copertura è piana tipica della tipologia del fabbricato e l'altezza netta dell'unità è di ml. 4,00. Le pareti interne sono rifinite solo con intonaco, mentre le pareti esterne dei prospetti sono rifinite con intonaco e ultima mano di rasante o simili. La pavimentazione è semplicemente in massetto cementizio. Gli infissi esterni sono in ferro e legno, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato. L'impianto elettrico non è sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA DELLE ROSE 76, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

L'immobile oggi risulta occupato dal debitore e dal coniuge

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA DELLE ROSE 72 -74, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'immobile oggi risulta occupato dal debitore e dal coniuge

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA DELLE ROSE 76, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/04/2001	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/04/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO DI CASTELVETRANO	06/06/2001	741	

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA DELLE ROSE 72 -74, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/04/2001	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/04/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO DI CASTELVETRANO	06/06/2001	741	

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA DELLE ROSE 76, PIANO T-1

L'area sulla quale è stato realizzato il fabbricato ricade in zona "B" del vigente strumento urbanistico P.R.G. di Campobello di Mazara approvato con Decreto n. 900 del 28/07/2006 e pubblicato sulla GURS n. 48 del 12/10/2006.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA DELLE ROSE 72 -74, PIANO T

L'area sulla quale è stato realizzato il fabbricato ricade in zona "B" del vigente strumento urbanistico P.R.G. di Campobello di Mazara approvato con Decreto n. 900 del 28/07/2006 e pubblicato sulla GURS n. 48 del 12/10/2006.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA DELLE ROSE 76, PIANO T-1



L'immobile è stato realizzato, con Licenza Edilizia n. 247/72. Successivamente è stato realizzato un ampliamento che per lo stesso è stata presentata istanza di Condonò Edilizio ai sensi della Legge n. 326 del 24/11/2003 e ottenuta Concessione in Sanatoria n. 179 del 14/07/2008 dal comune di Campobello di Mazara.

Risultano due piccoli manufatti esterni al fabbricato che non sono stati Condonati. E precisamente un vano adibito a locale di sgombero con copertura in perline in legno e tegole soprastanti e un piccolo vano adibito a w.C. con copertura in coibentato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA DELLE ROSE 72 -74, PIANO T

L'immobile è stato realizzato, con Licenza Edilizia n. 247/72. Successivamente è stato realizzato un ampliamento che per lo stesso è stata presentata istanza di Condonò Edilizio ai sensi della Legge n. 326 del 24/11/2003 e ottenuta Concessione in Sanatoria n. 179 del 14/07/2008 dal comune di Campobello di Mazara.

Risultano due piccoli manufatti esterni al fabbricato che non sono stati Condonati. E precisamente un vano adibito a locale di sgombero con copertura in perline in legno e tegole soprastanti e un piccolo vano adibito a w.C. con copertura in coibentato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato e' stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità' della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità' geometrica, della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù' passive e attive, dati metrici e infine il momento di mercato della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita una attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più' probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via delle Rose 76, piano T-1
Trattasi di un'unità immobiliare urbana ad uso civile abitazione posta a piano primo con accesso da un androne di piano terra, avente destinazione d'uso residenziale, inserito in un contesto urbanistico di tipo residenziale con ingresso dalla Via delle Rose n. 76. Comprende l'area libera comune confinante con il fabbricato e un locale di sgombero e un W.C. esterno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1792, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 114.795,00
Per la determinazione del più probabile valore venale dell'immobile si esegue la stima adottando il metodo "sintetico" attraverso parametri comparativi.



Per tale metodo sintetico, si è ritenuto di adottare, tra i vari parametri unitari utilizzabili, lo sviluppo della superficie espresso in metri quadrati. Sono state poi prese in considerazione le caratteristiche posizionali sia estrinseche (ubicazione dell'immobile rispetto al centro della città) che intrinseche (panoramicità, orientamento, soleggiamento e quota dal piano stradale), nonché gli attuali prezzi di mercato attualmente vigenti, rilevati da compravendite di immobili effettuate nelle stesse zone o in zone limitrofe assimilabili.

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via delle Rose 72 -74, piano T
Trattasi di un'unità immobiliare urbana ad uso Magazzino locale di deposito posta a piano terra con accesso diretto dalla strada, avente destinazione d'uso "Magazzino", inserito in un contesto urbanistico di tipo residenziale con ingresso dalla Via delle Rose n. 72 e 74. Comprende l'area libera comune confinante con il fabbricato e un locale di sgombero e un W.C. esterno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1792, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 70.716,00

Per la determinazione del più probabile valore venale dell'immobile si esegue la stima adottando il metodo "sintetico" attraverso parametri comparativi.

Per tale metodo sintetico, si è ritenuto di adottare, tra i vari parametri unitari utilizzabili, lo sviluppo della superficie espresso in metri quadrati. Sono state poi prese in considerazione le caratteristiche posizionali sia estrinseche (ubicazione dell'immobile rispetto al centro della città) che intrinseche (panoramicità, orientamento, soleggiamento e quota dal piano stradale), nonché gli attuali prezzi di mercato attualmente vigenti, rilevati da compravendite di immobili effettuate nelle stesse zone o in zone limitrofe assimilabili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Campobello di Mazara (TP) - Via delle Rose 76, piano T-1	153,06 mq	750,00 €/mq	€ 114.795,00	100,00%	€ 114.795,00
Bene N° 2 - Magazzino Campobello di Mazara (TP) - Via delle Rose 72 -74, piano T	176,79 mq	400,00 €/mq	€ 70.716,00	100,00%	€ 70.716,00
Valore di stima:					€ 185.511,00

Valore di stima: € 185.511,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Costi per la rimozione dei manufatti abusivi	8000,00	€



Valore finale di stima: € 177.511,00

Per rendere i luoghi conforme all'ultima Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Campobello di Mazara occorrerà rimuovere i piccoli manufatti dall'area libera comune. Si è stimato che tali lavori ammontano a circa Euro 8.000,00.

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 21/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Laudicina Giovanni

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - All. 1 Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - All. 2 Elaborati Grafici e Rilievi
- ✓ Altri allegati - All. 3 Documentazione fotografica
- ✓ Altri allegati - All. 4 Planimetrie Catastali
- ✓ Altri allegati - All. 5 Visure Catastali
- ✓ Altri allegati - All. 6 Ricevuta trasmissione alle parti Bozza preliminare
- ✓ Altri allegati - All. 7 Concessione Edilizia in Sanatoria
- ✓ Altri allegati - All. 8 Perizia versione Privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via delle Rose 76, piano T-1
Trattasi di un'unità immobiliare urbana ad uso civile abitazione posta a piano primo con accesso da un androne di piano terra, avente destinazione d'uso residenziale, inserito in un contesto urbanistico di tipo residenziale con ingresso dalla Via delle Rose n. 76. Comprende l'area libera comune confinante con il fabbricato e un locale di sgombero e un W.C. esterno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1792, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area sulla quale è stato realizzato il fabbricato ricade in zona "B" del vigente strumento urbanistico P.R.G. di Campobello di Mazara approvato con Decreto n. 900 del 28/07/2006 e pubblicato sulla GURS n. 48 del 12/10/2006.
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Campobello di Mazara (TP) - Via delle Rose 72 -74, piano T
Trattasi di un'unità immobiliare urbana ad uso Magazzino locale di deposito posta a piano terra con accesso diretto dalla strada, avente destinazione d'uso "Magazzino", inserito in un contesto urbanistico di tipo residenziale con ingresso dalla Via delle Rose n. 72 e 74. Comprende l'area libera comune confinante con il fabbricato e un locale di sgombero e un W.C. esterno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1792, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'area sulla quale è stato realizzato il fabbricato ricade in zona "B" del vigente strumento urbanistico P.R.G. di Campobello di Mazara approvato con Decreto n. 900 del 28/07/2006 e pubblicato sulla GURS n. 48 del 12/10/2006.

Prezzo base d'asta: € 177.511,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 100/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 177.511,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Campobello di Mazara (TP) - Via delle Rose 76, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1792, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	153,06 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare, per quanto visibile ed ispezionabile nel corso del sopralluogo è accettabile, considerato che trattasi di un edificio costruito negli anni passati. Si sono riscontrate tracce di umidità ascendente nelle murature di piano terra, dovute sicuramente sia alla cattiva esecuzione delle stesse, sia al fatto che ci troviamo in una zona in cui la falda freatica è superficiale. Lo stato di conservazione generale, per quanto visibile ed ispezionabile nel corso del sopralluogo è buona, considerato la normale vetustà delle finiture risalenti all'epoca della costruzione.		
Descrizione:	Trattasi di un'unità immobiliare urbana ad uso civile abitazione posta a piano primo con accesso da un androne di piano terra, avente destinazione d'uso residenziale, inserito in un contesto urbanistico di tipo residenziale con ingresso dalla Via delle Rose n. 76. Comprende l'area libera comune confinante con il fabbricato e un locale di sgombero e un W.C. esterno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Campobello di Mazara (TP) - Via delle Rose 72 -74, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 1792, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C2	Superficie	176,79 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si trova allo stato grezzo. Lo stato di conservazione, per quanto visibile ed ispezionabile nel corso del sopralluogo è accettabile. Si sono riscontrate tracce di umidità ascendente nelle murature di piano terra, dovute sicuramente sia alla cattiva esecuzione delle stesse, sia al fatto che ci troviamo probabilmente in una zona in cui la falda freatica è superficiale. Lo stato di conservazione generale, per quanto visibile ed ispezionabile nel corso del sopralluogo è buona, considerato la normale vetustà delle finiture risalenti all'epoca della costruzione.		
Descrizione:	Trattasi di un'unità immobiliare urbana ad uso Magazzino locale di deposito posta a piano terra con accesso diretto dalla strada, avente destinazione d'uso "Magazzino", inserito in un contesto urbanistico di tipo residenziale con ingresso dalla Via delle Rose n. 72 e 74. Comprende l'area libera comune confinante con il fabbricato e un locale di sgombero e un W.C. esterno.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

