



## SOMMARIO

pag.

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
<b>Bene N° 1</b> – Fabbricato di civile abitazione con n° 3 elevazioni F.T. ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIA PIRANDELLO, 16	
Lotto1	4
Completezza documentazione ex art. 567	
<b>Bene N° 1</b> – Fabbricato di civile abitazione con n° 3 elevazioni F.T. ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIA PIRANDELLO, 16	4
Titolarità	
<b>Bene N° 1</b> – Fabbricato di civile abitazione con n° 3 elevazioni F.T. ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIA PIRANDELLO, 16	5
Confini	
<b>Bene N° 1</b> – Fabbricato di civile abitazione con n° 3 elevazioni F.T. ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIA PIRANDELLO, 16	5
Consistenza	
<b>Bene N° 1</b> – Fabbricato di civile abitazione con n° 3 elevazioni F.T. ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIA PIRANDELLO, 16	5
Cronistoria Dati Catastali	
<b>Bene N° 1</b> – Fabbricato di civile abitazione con n° 3 elevazioni F.T. ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIA PIRANDELLO, 16	6
Dati Catastali	
<b>Bene N° 1</b> – Fabbricato di civile abitazione con n° 3 elevazioni F.T. ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIA PIRANDELLO, 16	6
Precisazioni	
<b>Bene N° 1</b> – Fabbricato di civile abitazione con n° 3 elevazioni F.T. ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIA PIRANDELLO, 16	6
Patti	
<b>Bene N° 1</b> – Fabbricato di civile abitazione con n° 3 elevazioni F.T. ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIA PIRANDELLO, 16	7
Stato conservative	
<b>Bene N° 1</b> – Fabbricato di civile abitazione con n° 3 elevazioni F.T. ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIA PIRANDELLO, 16	7
Parti Comuni	
<b>Bene N° 1</b> – Fabbricato di civile abitazione con n° 3 elevazioni F.T. ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIA PIRANDELLO, 16	7
Servitù, censo, livello, usi civici	
<b>Bene N° 1</b> – Fabbricato di civile abitazione con n° 3 elevazioni F.T. ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIA PIRANDELLO, 16	7
	2



Caratteristiche costruttive prevalenti	
<b>Bene N° 1</b> – Fabbricato di civile abitazione con n° 3 elevazioni F.T. ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIA PIRANDELLO, 16	7
Stato di occupazione	
<b>Bene N° 1</b> – Fabbricato di civile abitazione con n° 3 elevazioni F.T. ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIA PIRANDELLO, 16	8
Provenienze Ventennali	
<b>Bene N° 1</b> – Fabbricato di civile abitazione con n° 3 elevazioni F.T. ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIA PIRANDELLO, 16	8
Formalità pregiudizievoli	
<b>Bene N° 1</b> – Fabbricato di civile abitazione con n° 3 elevazioni F.T. ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIA PIRANDELLO, 16	9
Normativa urbanistica	22
<b>Bene N° 1</b> – Fabbricato di civile abitazione con n° 3 elevazioni F.T. ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIA PIRANDELLO, 16	10
Regolarità edilizia	
<b>Bene N° 1</b> – Fabbricato di civile abitazione con n° 3 elevazioni F.T. ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIA PIRANDELLO, 16	10
Vincoli od oneri condominiali	
<b>Bene N° 1</b> – Fabbricato di civile abitazione con n° 3 elevazioni F.T. ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIA PIRANDELLO, 16	11
Stima / Formazione lotti	11
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta	
<b>Lotto 1</b>	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 22/2021 del R.G.E.	
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 142.830,00</b>	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	
<b>Bene N° 1</b> – Fabbricato di civile abitazione con n° 3 elevazioni F.T. ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIA PIRANDELLO, 16	15



## INCARICO

---

In data 13/05/2021, il sottoscritto Ing. Licari Pietro Beniamino, con studio in Via Isolato Egadi, 12/B 91025 - Marsala (TP), email [ing.pietro.licari@alice.it](mailto:ing.pietro.licari@alice.it), PEC [pietro.licari@ordineingegneritrapani.it](mailto:pietro.licari@ordineingegneritrapani.it), Tel. 338 8280524, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/06/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato di civile abitazione con n° 3 elevazioni F.T. ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIA PIRANDELLO, 16.

## DESCRIZIONE

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON N° 3 ELEVAZIONI F.T. UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA PIRANDELLO, 16**

---

Trattasi di un fabbricato realizzato su tre elevazioni fuori terra con accesso unicamente dalla Via Pirandello, 16 di Campobello di Mazara.

L'immobile risulta essere costituito come segue:

1) Piano Terra: Gli ambienti sono così composti, androne d'ingresso con annesso vano scala aperto e chiostrina, una zona abitabile situate nella parte sinistra destinata a cucina-soggiorno, un locale di sgombero utilizzato come camera da letto, una dispensa utilizzata come cameretta, un w.c. ed un disimpegno.

2) Piano Primo: Gli ambienti sono così composti, salone utilizzato come deposito con rifiniture in corso di ultimazione, disimpegno collegato al vano scala, una camera da letto, un disimpegno/corridoio, un bagno in corso di ultimazione e una camera anch'essa al rustico.

3) Piano Secondo: accessibile direttamente da vano scala, è costituito da un ampio terrazzo e un ampio locale lavanderia con copertura in legno ed onduline in eternit.

Il bene di cui sopra si trova inserito in un contest urbano di semiperiferia di recente urbanizzazione adeguatamente servito da relative servizi di urbanizzazione e ben collegato ed integrato con il resto della città.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato di civile abitazione con n° 3 elevazioni F.T. ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIA PIRANDELLO, 16.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON N° 3 ELEVAZIONI F.T. UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA PIRANDELLO, 16**

---

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

**TITOLARITÀ**

---



**BENE N° 1 - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON N° 3 ELEVAZIONI F.T.  
UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA PIRANDELLO, 16**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

L'immobile attualmente è abitato dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] moglie di quest'ultimo.

**CONFINI**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON N° 3 ELEVAZIONI F.T.  
UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA PIRANDELLO, 16**

---

L'immobile confina con fabbricati a schiera della stessa tipologia.

**CONSISTENZA**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON N° 3 ELEVAZIONI F.T.  
UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA PIRANDELLO, 16**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,26 mq	100,54 mq	1,00	77,26 mq	3,30 m	TERRA
Abitazione	101,40 mq	121,66 mq	1,00	101,40 mq	2,90 m	PRIMO
Terrazzo		63,17 mq	0,30	18,95 mq	2,80 m	SECONDO
Lavanderia		62,65 mq	0,30	18,80 mq	2,40 m	SECONDO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>216,41 mq</b>		
<b>Incidenza parti comuni:</b>				<b>10,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>238,05 mq</b>		



L'immobile oggetto di stima è comodamente fruibile si trova ubicato in zona semi-centrale rispetto al centro sociale, commerciale e burocratico della città ed è raggiunto dai principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON N° 3 ELEVAZIONI F.T. UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA PIRANDELLO, 16**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03.09.2010 al 08/10/2010	<p>nato a [REDACTED], [REDACTED], proprietario per 1/2.</p> <p>nata a [REDACTED], [REDACTED], proprietario per 1/2.</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 621, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,0 vani Rendita € 516,46 Piano 1-2</p>
Dal 08/10/2010 al 23/08/2011	<p>nato a [REDACTED], [REDACTED], proprietario per 1/2.</p> <p>nata a [REDACTED], [REDACTED], proprietario per 1/2.</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 621, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,0 vani Rendita € 516,46 Piano 1-2</p>
Dal 23/08/2011 al 09/11/2015	<p>nato a [REDACTED], [REDACTED], proprietario per 1/2.</p> <p>nata a [REDACTED], [REDACTED], proprietario per 1/2.</p>	<p>Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 621, Sub. 4 Categoria A2 Cl.2, Cons. 8,0 vani Rendita € 516,46 Piano 1-2</p>

I titolari reali corrispondo a quelli catastali.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON N° 3 ELEVAZIONI F.T. UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA PIRANDELLO, 16.**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	621	4		A2	2	8,0 vani	239,00 mq	516,46 €	1-2		

### Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

## PRECISAZIONI

**BENE N° 1 - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON N° 3 ELEVAZIONI F.T. UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA PIRANDELLO, 16.**



---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c.

## PATTI

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON N° 3 ELEVAZIONI F.T. UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA PIRANDELLO, 16.**

---

L'immobile oggi risulta utilizzato ed abitato dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] Nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] Nata a [REDACTED] il [REDACTED] moglie del Sig. [REDACTED] [REDACTED] entrambi eseguiti.

Gli stessi provvedono altresì al suo buon mantenimento.

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON N° 3 ELEVAZIONI F.T. UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA PIRANDELLO, 16.**

---

Lo stato conservativo e di manutenzione per la parte interna è soddisfacente al piano terra essendo stato oggetto di ristrutturazione recente, il primo piano è in parte rifinito ed in parte rustico così come il piano attico.

Mentre la parte esterna deve essere ultimata nella finitura del prospetto e nelle balconate.

## PARTI COMUNI

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON N° 3 ELEVAZIONI F.T. UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA PIRANDELLO, 16.**

---

L'immobile non è inserito in contesto condominiale anche se il piano terra può essere utilizzato in modo indipendente dal primo piano a mezzo androne e vano scala che posso ritersi comuni ad entrambi.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON N° 3 ELEVAZIONI F.T. UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA PIRANDELLO, 16.**

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON N° 3 ELEVAZIONI F.T. UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA PIRANDELLO, 16.**

---

Trattasi di un fabbricato ultimato intorno alla fine dell'anno 2009 inizi 2010 con struttura portante in muratura.

Le rifiniture interne sono di tipo ordinario, i pavimenti sono in ceramica/marmo, gli infissi sono in alluminio e gli oscuranti del tipo serranda in plastica, le pareti sono ben rifinite mentre gli impianti elettrici, idrico e di scarico sono pienamente funzionanti.

Lo stesso immobile si trova ubicato nella Via Pirandello, 16 ed è posto in contiguità con altri immobili con le medesime caratteristiche.



Si riporta di seguito le seguenti informazioni schematiche: Fondazioni: in muratura.

Esposizione: Nord/Sud

Altezza interna utile: m. 3,30/2.70/2.80

Strutture Verticali: in Muratura.

Solai: del tipo prefabbricato in c.a.

Copertura: Terrazzo Praticabile.

Pavimentazione interna: Ceramica/Marmo

Infissi esterni ed interni: Legno quelli interni e Alluminio quelli esterni. Volte: Assenti

Scale: in c.a.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Elettrico e idrico sottotraccia, Termico presente con termosifoni e caldaia autonoma, Impianto di Allarme assente.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N°1 - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON N° 3 ELEVAZIONI F.T. UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA PIRANDELLO, 16.**

L'immobile risulta occupato dal Sig. [REDACTED] Nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] Nata a [REDACTED] il [REDACTED] moglie del Sig. [REDACTED] entrambi eseguiti.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N°1 - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON N° 3 ELEVAZIONI F.T. UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA PIRANDELLO, 16.**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/08/2007	[REDACTED] nato a [REDACTED] proprietario per 1/2. C.F.: [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietario per 1/2. C.F.: [REDACTED]	<b>ATTO DI ACQUISTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO INGARGIOLA ROMOLO	22/08/2007	16283	2868
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			29/08/2007	23425	15720
Dal 29/08/2007	[REDACTED] nato a [REDACTED] proprietario per 1/2. C.F.: [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] proprietario per 1/2. C.F.: [REDACTED]	<b>IPOTECA VOLONTARIA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO INGARGIOLA ROMOLO	22/08/2007	23426	5168
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</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

---

**BENE N°1 - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON N° 3 ELEVAZIONI F.T. UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA PIRANDELLO, 16.**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 19/04/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a TRAPANI il 29/08/2007  
Reg. gen. 23426 - Reg. part. 5168  
Quota: 1000/1000  
Importo: € 150.000,00  
A favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A.  
Contro  
[REDACTED]  
nato a [REDACTED],  
proprietario per 1/2.  
C.F.: [REDACTED]  
[REDACTED]  
nata a [REDACTED],  
proprietario per 1/2.  
C.F.: [REDACTED]  
Rogante: NOTAIO INGARGIOLA ROMOLO Data: 22/08/2007  
N° repertorio: 16284/2869

### *Trascrizioni*

- **ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO**  
Trascritto a TRAPANI il 09.04.2021  
Reg. gen. 7179 - Reg. part. 5515  
Quota: 1/1  
A favore di SIENA MORTAGE 09-6 srl  
Contro  
[REDACTED]  
nato a [REDACTED],  
proprietario per 1/2.  
C.F.: [REDACTED]  
[REDACTED]  
nata a [REDACTED],  
proprietario per 1/2.  
C.F.: [REDACTED]
- **ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO**  
Trascritto a TRAPANI il 20.04.2018





Non Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### **Spese condominiali**

Nessuna.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato di civile abitazione con n° 3 elevazioni F.T. ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIA PIRANDELLO, 16

Trattasi di un fabbricato realizzato su tre elevazioni fuori terra con accesso unicamente dalla Via Pirandello, 16 di Campobello di Mazara.

L'immobile risulta essere costituito come segue:

1)Piano Terra: Gli ambienti sono così composti, androne d'ingresso con annesso vano scala aperto e chiostrina, una zona abitabile situate nella parte sinistra destinata a cucina-soggiorno, un locale di sgombero utilizzato come camera da letto, una dispensa utilizzata come cameretta, un w.c. ed un disimpegno.

2)Piano Primo: Gli ambienti sono così composti, salone utilizzato come deposito con rifiniture in corso di ultimazione, disimpegno collegato al vano scala, una camera da letto, un disimpegno/corridoio, un bagno in corso di ultimazione e una camera anch'essa al rustico.

3)Piano Secondo: accessibile direttamente da vano scala, è costituito da un ampio terrazzo e un ampio locale lavanderia con copertura in legno ed onduline in eternit.

Il bene di cui sopra si trova inserito in un contest urbano di semiperiferia di recente urbanizzazione adeguatamente servito da relative servizi di urbanizzazione e ben collegato ed integrato con il resto della città.

Lo stesso risulta occupato dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] Nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] Nata a [REDACTED] il [REDACTED] moglie del Sig. [REDACTED] [REDACTED] entrambi eseguiti.

L'epoca di realizzazione risale alla fine dell'anno 2009 inizi 2010 mentre la struttura portante in muratura.

Le rifiniture interne sono di tipo ordinario, i pavimenti sono in ceramica/marmo, gli infissi sono in alluminio e gli oscuranti del tipo serranda in plastica, le pareti sono ben rifinite mentre gli impianti elettrici, idrico e di scarico sono pienamente funzionanti.

Lo stesso immobile si trova ubicato nella Via Pirandello, 16 ed è posto in contiguità con altri immobili con le medesime caratteristiche.

Si riporta di seguito le seguenti informazioni schematiche: Fondazioni: in muratura.

Esposizione: Nord/Sud

Altezza interna utile: m. 3,30/2.70/2.80

Strutture Verticali: in Muratura.

Solai: del tipo prefabbricato in c.a.



Copertura: Terrazzo Praticabile.

Pavimentazione interna: Ceramica/Marmo

Infissi esterni ed interni: Legno quelli interni e Alluminio quelli esterni. Volte: Assenti

Scale: in c.a.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: Elettrico e idrico sottotraccia, Termico presente con termosifoni e caldaia autonoma, Impianto di Allarme assente.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 621, Sub. 4, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 142.830,00

Il metodo di Stima utilizzato è stato quello di tipo sintetico comparativo.

Nel caso in oggetto si tratta di un immobile destinato a residenza ubicato in zona semi-centrale. Allo scopo sono stati presi in esame indicatori come quelli legati alla posizione, allo stato manutentivo nonché alla fruizione ed appetibilità commerciale dello stesso immobile.

La stima ha anche tenuto conto dei dati offerti dall'osservatorio immobiliare nonché dai dati sulle transazioni effettuate in zona e reperibili presso le agenzie immobiliari del posto.

Identificativo corpo	Superficie convenziona	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato di civile abitazione con n° 3 elevazioni F.T. ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIA PIRANDELLO, 16	238,05 mq	600,00 €/mq	€ 142.830,00	100,00%	€ 142.830,00
				Valore di stima:	€ 142.830,00

Valore di stima: € 142.830,00

**Valore finale di stima: € 142.830,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna Riserva e particolarità da segnalare.

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.

Marsala, li 28/10/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Licari Pietro Beniamino



## **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 001 - VISURE CATASTO (Aggiornamento al 28/10/2021)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 002 - ESTRATTO DI MAPPA (Aggiornamento al 20/04/2021)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - 003 - PLANIMETRIE CATASTO (Aggiornamento al 28/10/2021)
- ✓ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - 004



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- Bene N° 1 - Fabbricato di civile abitazione con n° 3 elevazioni F.T. ubicato a Campobello di Mazara (TP) - VIA PIRANDELLO, 16

Trattasi di un fabbricato realizzato su tre elevazioni fuori terra con accesso unicamente dalla Via Pirandello, 16 di Campobello di Mazara.

L'immobile risulta essere costituito come segue:

1) Piano Terra: Gli ambienti sono così composti, androne d'ingresso con annesso vano scala aperto e chiostrina, una zona abitabile situate nella parte sinistra destinata a cucina-soggiorno, un locale di sgombero utilizzato come camera da letto, una dispensa utilizzata come cameretta, un w.c. ed un disimpegno.

2) Piano Primo: Gli ambienti sono così composti, salone utilizzato come deposito con rifiniture in corso di ultimazione, disimpegno collegato al vano scala, una camera da letto, un disimpegno/corridoio, un bagno in corso di ultimazione e una camera anch'essa al rustico.

3) Piano Secondo: accessibile direttamente da vano scala, è costituito da un ampio terrazzo e un ampio locale lavanderia con copertura in legno ed onduline in eternit.

Il bene di cui sopra si trova inserito in un contest urbano di semiperiferia di recente urbanizzazione adeguatamente servito da relative servizi di urbanizzazione e ben collegato ed integrato con il resto della città.

Lo stesso risulta occupato dal Sig. ██████████ ██████████ Nato a ██████████ il ██████████ e ██████████ ██████████ Nata a ██████████ il ██████████ moglie del Sig. ██████████ ██████████ entrambi eseguiti.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 621, Sub. 4, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica:

L'immobile in oggetto risulta essere in regola con la normativa Urbanistica in quanto in possesso di regolare Concessione edilizia rilasciata il 11.12.2006

**Prezzo base d'asta: € 142.830,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 119/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 142.830,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Campobello di Mazara (TP) - VIA PIRANDELLO, 16		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 621, Sub. 4, Categoria A2	<b>Superficie</b>	209,41 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo e di manutenzione per la parte interna è soddisfacente al piano terra essendo stato oggetto di ristrutturazione recente, il primo piano è in parte rifinito ed in parte rustico così come il piano attico.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di un fabbricato realizzato su tre elevazioni fuori terra con accesso unicamente dalla Via Pirandello, 16 di Campobello di Mazara. L'immobile risulta essere costituito come segue: 1) Piano Terra: Gli ambienti sono così composti, androne d'ingresso con annesso vano scala aperto e chiostrina, una zona abitabile situate nella parte sinistra destinata a cucina-soggiorno, un locale di sgombero utilizzato come camera da letto, una dispensa utilizzata come cameretta, un w.c. ed un disimpegno. 2) Piano Primo: Gli ambienti sono così composti, salone utilizzato come deposito con rifiniture in corso di ultimazione, disimpegno collegato al vano scala, una camera da letto, un disimpegno/corridoio, un bagno in corso di ultimazione e una camera anch'essa al rustico. 3) Piano Secondo: accessibile direttamente da vano scala, è costituito da un ampio terrazzo e un ampio locale lavanderia con copertura in legno ed onduline in eternit. Il bene di cui sopra si trova inserito in un contest urbano di semiperiferia di recente urbanizzazione adeguatamente servito da relative servizi di urbanizzazione e ben collegato ed integrato con il resto della città.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	Lo stesso risulta occupato dal Sig. [REDACTED] Nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] Nata a [REDACTED] il [REDACTED] moglie del Sig. [REDACTED] entrambi esecutati.		

**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

**BENE N°1 - FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE CON N° 3 ELEVAZIONI F.T. UBICATO A CAMPOBELLO DI MAZARA (TP) - VIA PIRANDELLO, 16.**

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da ATTO DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a TRAPANI il 29/08/2007  
Reg. gen. 23426 - Reg. part. 5168  
Quota: 1000/1000  
Importo: € 150.000,00  
A favore di BANCA ANTONVENETA S.P.A.  
Contro  
[REDACTED]  
nato a [REDACTED]



proprietario per 1/2.

C.F.: [REDACTED]

[REDACTED],

nata a [REDACTED]

proprietario per 1/2.

C.F.: [REDACTED]

Rogante: NOTAIO INGARGIOLA ROMOLO Data: 22/08/2007

N° repertorio: 16284/2869

### **Trascrizioni**

- **ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO**

Trascritto a TRAPANI il 09.04.2021

Reg. gen. 7179 - Reg. part. 5515

Quota: 1/1

A favore di SIENA MORTAGE 09-6 srl

Contro

[REDACTED],

nato a [REDACTED],

proprietario per 1/2.

C.F.: [REDACTED]

[REDACTED],

nata a [REDACTED]

proprietario per 1/2.

C.F.: [REDACTED]

- **ATTO GIUDIZIARIO PIGNORAMENTO**

Trascritto a TRAPANI il 20.04.2018

Reg. gen. 8121 - Reg. part. 6198

Quota: 1/1

A favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.

Contro

[REDACTED],

nato a [REDACTED],

proprietario per 1/2.

C.F.: [REDACTED]

[REDACTED],

nata a [REDACTED]

proprietario per 1/2.

C.F.: [REDACTED]

