
TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **Ing. Salvatore Buccheri** nel procedimento esecutivo n°152/22 del R.G.E.

promosso da

...omissis...

contro

...omissis...



INCARICO

Con decreto del 16/02/2023, il sottoscritto Ing. Salvatore Buccheri, con studio in via T. Lucentini n°82 - 91022 - Castelvetro (TP), PEC salvatore.buccheri@ordineingegneritrapani.it, è stato nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e il 22 febbraio ha accettato l'incarico con il giuramento di rito.

PREMESSE

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti e così denominati:

- **Bene n°1** – Locale commerciale ubicato a Mazara del Vallo (TP) - via Siracusa n°41 angolo via G. Toniolo, piano terra.
- **Bene n°2** – Magazzino ubicato a Mazara del Vallo (TP) - via G. Toniolo n°11/B, piano S1.
- **Bene n°3** – Magazzino ubicato a Mazara del Vallo (TP) - via G. Toniolo n°11/B, piano S1.
- **Bene n°4** – Magazzino ubicato a Mazara del Vallo (TP) - via G. Toniolo n°11/B, piano S1.
- **Bene n°5** – Terreno ubicato a Mazara del Vallo (TP) – c.da Timpone Maranzano.

Il Bene n°4 censito in catasto al fg. di mappa 191 part. 262 sub. 138 (superficie totale 9 mq) è intercluso fra il pozzo-luce condominiale ed i restanti Beni n°2-3, già utilizzato per 'contenere' il montacarichi dal seminterrato liv. 1 al piano terra di altra ditta ora inaccessibile da tutti i lati. Si ritiene di escludere dalla stima tale bene perché privo di funzione e di mercato.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene n°1** – Locale commerciale ubicato a Mazara del Vallo (TP) - via Siracusa n°41 angolo via G. Toniolo, piano terra.
- **Bene n°2** – Magazzino ubicato a Mazara del Vallo (TP) - via G. Toniolo n°11/B, piano S1.

DESCRIZIONE

- Bene n°1

Il bene è posto a piano terra di un edificio a sei elevazioni fuori terra, oltre due piani seminterrati. L'accesso avviene dalla via Siracusa al civico 41 per giungere immediatamente al locale (v. foto n°1-3a).

- Bene n°2

Il bene è posto a piano seminterrato liv.1 del medesimo edificio. L'accesso avviene dalla via G. Toniolo al civico 11/B percorrendo un lungo corridoio ('corridoio condominiale' - v. prg. 'Parti comuni') (v. foto n°5-6a fino 6d).

- Beni n°1-2

La viabilità pubblica è larga nella media, con marciapiedi, asfaltata ed in buone condizioni di manutenzione, nonché illuminata; le reti idrica e fognaria sono esistenti (v. foto n°1).

La zona è residenziale centrale e priva di aree a parcheggio. Le zone limitrofe sono simili e vi sono i mezzi pubblici di linea per i collegamenti fra le zone.



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

- Beni n°1-2

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

TITOLARITÀ

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono al seguente esecutato:

- ...omissis...

Gli immobili vengono posti in vendita per il seguente diritto:

- ...omissis... (Proprietà 1/1)

CONFINI

- Bene n°1

Confina con la via Siracusa, con la via Toniolo e con altre ditte per i restanti due lati.

- Bene n°2

Confina col corridoio condominiale, con altra ditta, col pozzo-luce condominiale, con il bene n°1 Lotto 2 e con il bene escluso dalla vendita di cui alle premesse, e con il muro perimetrale per i restanti 3 lati consecutivi.

CONSISTENZA

- Bene n°1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Superficie Convenzionale Vendibile	Altezza	Piano
Locale commerciale	41,00 mq	48,00 mq	48,00 mq	3,20 m	Terra

- Bene n°2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Superficie Convenzionale Vendibile	Altezza	Piano
Magazzino	226,00 mq	278,00 mq	278,00 mq	<u>2,60</u> m	S1

DATI CATASTALI PRECEDENTI

- Bene n°1

Prat. n°	Ogg./Data	Dati catastali
TP0001610 (992.1/2015)	Variazione destinazione magazzino-negozio/19.01.2015	Catasto Fabbricati Fg. 191, Part. 262 sub. 123



- **Bene n°2**

Prat. n°	Ogg./Data	Dati catastali
TP0001611 (994.1/2015)	Variazione destinazione ufficio-magazzino/09.01.2015	Catasto Fabbricati Fg. 191, Part. 262 sub. 77

DATI CATASTALI ATTUALI

- **Bene n°1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Superficie catastale	Superficie catastale totale	Rendita	Piano	Graffato
	191	262	140		C1	8	33 mq	38 mq	872,61 €	T	

- **Bene n°2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Superficie catastale	Superficie catastale totale	Rendita	Piano	Graffato
	191	262	141		C2	3	235 mq	272 mq	436,92 €	S1	

Corrispondenza planimetria catastale – luoghi

- **Beni n°1-2**

Si rileva la difformità fra le planimetrie catastali presentate in data 09/01/2015 e lo stato dei luoghi. Le difformità riguardano la distribuzione interna.

Corrispondenza titolo di proprietà – planimetria catastale

- **Beni n°1-2**

Si attesta la corrispondenza fra quanto descritto nella certificazione notarile ipo-catastale e ciò che si rileva dalle planimetrie catastali.

PARTI COMUNI

Accedendo all'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Trapani - Territorio, ho chiesto di prendere visione dello 'elaborato planimetrico-accatastamento', ossia della tavola grafica di costituzione e raggruppamento dei subalterni.

Dagli accertamenti catastali effettuati risulta che, complessivamente, per i beni in oggetto, il subalterno 7 rappresenta un 'bene comune non censibile' (b.c.n.c.), cioè una proprietà in comune e indivisa, utilizzabile da chiunque ne abbia titolo e con l'obbligo di mantenerla agibile per gli altri comproprietari; in ambito condominiale, quale il presente caso, il b.c.n.c. è una porzione di area catastale ad uso comune e non ha titolarità esclusiva né reddito (corridoio condominiale).

Nel caso specifico, il b.c.n.c. è l'androne e scala, e corridoio a piano seminterrato liv. 1.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Bene n°1

Il bene presenta le seguenti caratteristiche di esposizione, di destinazione d'uso, geometriche ed interne: **posizione piano terra**; esposizione principale secondo l'orientamento di ovest; destinazione d'uso catastale a negozio; prospetto principale di lunghezza ca. 5,50 ml con strato di completamento dell'intonaco; altezza interna 3,20 mt; struttura in conglomerato cementizio armato; orizzontamenti di piano e di copertura in latero-cemento; serramenti esterni in metallo (avvolgibile) ed in alluminio preverniciato-vetro; serramenti interni in legno; intonaco civile e strato di completamento; ammattonamento in marmo; servizio igienico con piastrellamento di pavimento e di parete in ceramica; composizione interna: dal locale negozio (unico spazio) si accede sia al w.c. (anti-w.c.) e sia al magazzino di piano seminterrato liv. 1 di cui al bene n°2 (**stesso lotto**) tramite una rampa-scala a giorno in metallo con le *pedate* in legno; impianto elettrico sottotraccia. **Quindi, il locale ha un accesso secondario dal seminterrato.**

_[N.B. Lo strato di completamento dell'intonaco è in buone condizioni di manutenzione.

I serramenti esterni ed interni sono di buona qualità e si presentano ben mantenuti.

Le finiture sono in ottime condizioni di mantenimento

Non si dispone di certificazioni di conformità degli impianti]_V. foto n°2-3b fino 3d.

- Bene n°2

Il bene presenta le seguenti caratteristiche di destinazione d'uso, geometriche ed interne: **posizione piano seminterrato liv. 1**; destinazione d'uso catastale a magazzino; altezza interna 2,60 mt; struttura in conglomerato cementizio armato; orizzontamenti di piano e di copertura in latero-cemento; serramenti esterni in alluminio preverniciato-vetro (solo lato pozzo-luce condominiale); serramenti interni in legno; intonaco civile e strato di completamento; ammattonamento in marmo; servizi igienici con ammattonamento in marmo e piastrellamento di parete in ceramica; composizione interna: il locale è diviso in spazi più o meno grandi tramite tramezzi in muratura, in cartongesso o similare, in legno; al magazzino si accede sia dal negozio a piano terra di cui al bene n°1 (**stesso lotto**) che dal lungo corridoio condominiale sempre a piano seminterrato liv. 1

_[N.B. Lo strato di completamento dell'intonaco è in buone condizioni di manutenzione.

I serramenti interni sono di buona qualità e si presentano ben mantenuti.

Le finiture sono complessivamente in ottime condizioni di mantenimento. Si rilevano superfici di pareti anche ampie colpite da umidità con vistose chiazze, intumescenze e screpolature.

Non si dispone di certificazioni di conformità degli impianti]_V. foto n°4a fino 4f.

STATO DI OCCUPAZIONE

- Beni n°1-2

Gli immobili non sono utilizzati.

PROVENIENZE VENTENNALI

- Beni n°1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1985	...omissis...	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Ingargiola	19/12/1985		
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. N°	
		a Trapani	08/01/1986	341/305	
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		a Castelvetrano	07/01/1986	79	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- Beni n°1-2

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 28/11/2022
Reg. gen. 24059 - Reg. part. 20096
Quota: 1/1
A favore di ...omissis...
Contro ...omissis...

NORMATIVA URBANISTICA_RICADENZA

Il Comune di Mazara del Vallo è dotato di strumento urbanistico generale - P.R.G. (Regolamento edilizio e norme di attuazione).

L'area edificata dove insistono gli immobili in oggetto ricade in ZTO 'B1' - zone di completamento edificate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

- Beni n°1-2

Gli immobili risultano regolari per la legge n°47/1985. La costruzione non è antecedente all'01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

1) Concessione edilizia n°313 del 13/11/1981 rilasciata all'A.U. della Sicilproduzione S.p.a. con sede in Mazara del Vallo per la costruzione di un *'complesso residenziale sull'area annotata in catasto al fg. 191 partt. 159 e 262 fra le via Siracusa e Toniolo'*. C.E.C. 18/06/1980 _ Inizio lavori 03/03/1982 (comunicazione prot. 9503/ 12.03.1982) (PRAT. 4635/18.06.1980).

2) Concessione edilizia n°328 del 22/04/1982 rilasciata all'A.U. della Sicilproduzione S.p.a. con sede in Mazara del Vallo di *'variante complesso residenziale già munito della C.E. n°313 del 13/11/1981 sull'area annotata in catasto al fg. 191 partt. 159-262-158 fra la via Siracusa e Toniolo'*. C.E.C. 03/02/1982 _ (PRAT. 4809/03.02.1982).

3a) Concessione edilizia n°502 del 06/11/1985 rilasciata all'A.U. della Sicilproduzione S.p.a. con sede in Mazara del Vallo di *'variante distributiva interna per i locali di piano uffici (quota -3,00) e divisione del locale di piano terra in tre unità immobiliari autonomamente distinti, già muniti della C.E. n°399 del 29/11/1983 posti in via Toniolo'*. C.E.C. 25/10/1985 _ (PRAT. 5141/25.10.1985)

[N.B.: La C.E. n°502/06.11.1985 RICHAMA la C.E. n°399/29.11.1983 e quest'ultima farebbe riferimento alla PRAT. n°4949/21.11.1983 NON PRESENTE NEGLI ARCHIVI COMUNALI (ricerche dell'8 e 23/03/2023) (E' QUI CHE SI RILEVANO I DATI DELLE 4 PRATICHE)]



3b) Certificazione del Sindaco, del 13/12/1985, attestante *'la conformità al progetto approvato di cui alla C.E. n°502/1985 dei lavori di variante per la costruzione dell'unità immobiliare contraddistinta con il n°5 posta al piano uffici quota -3,00 e n°6a, 7 e 7a poste al piano terra delle tavole allegate alla C.E. n°502 del 06/11/1985, del fabbricato sito in Mazara del Vallo, via Toniolo, angolo via Siracusa'.*
[N.B.: L'unità immobiliare n°5 corrisponde al Bene n°2_Lotto 1, mentre l'unità immobiliare n°6a corrisponde al Bene n°1_Lotto 1]

4) Autorizzazione edilizia n°202 del 05/07/1988 rilasciata all'...omissis... per i lavori di *'manutenzione straordinaria di alcuni locali di p.t., a quota 3.00 m e 5,70 m del condominio Elios Residence sito in Mazara del Vallo nella via Toniolo'* (ISTANZA AL PROT. GEN. 06924/05.04.1988)

5) Dichiarazione di agibilità del Sindaco (priva di data) (Bene n°1).

6) Dichiarazione di agibilità del Sindaco, del 13.12.1985 (Bene n°2).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non c'è il certificato energetico dell'immobile / APE (Bene n°1).
- Non c'è la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non c'è la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si rilevano le seguenti difformità fra l'ultimo progetto presentato ed autorizzato col rilascio dell'A.E. n°202/1988 e lo stato dei luoghi:

- **Bene n°1**

'w.c. e anti-w.c.'

- **Bene n°2**

'Variazione di distribuzione interna (per tramezzi in muratura e in cartongesso o similare).'

LOTTO 2

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene n°3** – Magazzino ubicato a Mazara del Vallo (TP) - via G. Toniolo n°11/B, piano S1.

DESCRIZIONE

Il bene è posto a piano seminterrato liv.1 di un edificio a sei elevazioni fuori terra, oltre due piani seminterrati. L'accesso avviene dalla via G. Toniolo al civico 11/B percorrendo poi un lungo corridoio (*'corridoio condominiale'* - v. prg. *'Parti comuni'*) (v. foto n°5-6a fino 6l).

La viabilità pubblica è larga nella media, con marciapiedi, asfaltata ed in buone condizioni di manutenzione, nonché illuminata; le reti idrica e fognaria sono esistenti.

La zona è residenziale centrale e priva di aree a parcheggio. Le zone limitrofe sono similari e vi sono i mezzi pubblici di linea per i collegamenti fra le zone.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- ...omissis...

L'immobile viene posti in vendita per il seguente diritto:

- ...omissis... (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confina col pozzo-luce condominiale per un lato, con il bene escluso dalla vendita di cui alle premesse per due lati, con altre ditte per quattro lati, col corridoio condominiale per due lati, con area condominiale per due lati, con il bene n°2 Lotto 1 per un lato e con il muro perimetrale per il restante lato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Superficie Convenzionale Vendibile	Altezza	Piano
Magazzino	231,00 mq	258,00 mq	258,00 mq	2,80 m	S1

DATI CATASTALI PRECEDENTI

Prat. n°	Ogg./Data	Dati catastali
TP0015126 (7548.1/2015)	Variatione fusione con cambio destinazione/28.01.2015	Catasto Fabbricati Fg. 191, Part. 262 subb. <u>136-137</u>
TP0153284 (9459.1/2008)	Frazionamento fusione con cambio destinazione/07.07.2008	Catasto Fabbricati Fg. 191, Part. 262 subb. <u>78-79-80</u>

DATI CATASTALI ATTUALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Superficie catastale	Superficie catastale totale	Rendita	Piano	Graffato
	191	262	142		C2	3	230 mq	256 mq	427,63 €	S1	

Corrispondenza planimetria catastale – luoghi

Si attesta la corrispondenza fra la planimetria catastale presentata in data 28/01/2015 e lo stato dei luoghi.

Corrispondenza titolo di proprietà – planimetria catastale

Si attesta la corrispondenza fra quanto descritto nella certificazione notarile ipo-catastale e ciò che si rileva dalle planimetrie catastali.



PARTI COMUNI

Accedendo all'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Trapani - Territorio, ho chiesto di prendere visione dello 'elaborato planimetrico-accatamento', ossia della tavola grafica di costituzione e raggruppamento dei subalterni.

Dagli accertamenti catastali effettuati risulta che, complessivamente, per i beni in oggetto, il subalterno 7 rappresenta un 'bene comune non censibile' (b.c.n.c.), cioè una proprietà in comune e indivisa, utilizzabile da chiunque ne abbia titolo e con l'obbligo di mantenerla agibile per gli altri comproprietari; in ambito condominiale, quale il presente caso, il b.c.n.c. è una porzione di area catastale ad uso comune e non ha titolarità esclusiva né reddito (corridoio condominiale).

Nel caso specifico, il b.c.n.c. è l'androne e scala, e corridoio a piano seminterrato liv. 1.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene presenta le seguenti caratteristiche di destinazione d'uso, geometriche ed interne: **posizione piano seminterrato liv. 1**; destinazione d'uso catastale a magazzino; altezza interna 2,80 mt; struttura in conglomerato cementizio armato; orizzontamenti di piano e di copertura in latero-cemento; serramenti esterni in alluminio preverniciato-vetro e avvolgibili in plastica; serramenti interni in legno; intonaco civile e strato di completamento; ammattonamento in marmo; servizi igienici con ammattonamento in marmo e piastrellamento di parete in ceramica; composizione interna: il locale è diviso in spazi più o meno grandi tramite tramezzi in muratura; al magazzino si accede dal lungo corridoio condominiale sempre a piano seminterrato liv. 1 da due distinti vani-porta seppur vicini fra loro (centrale e laterale dx); il magazzino comunica nella parte retrostante con lo scivolo carrabile da via Siracusa per il piano seminterrato liv. 2

__[N.B. Lo strato di completamento dell'intonaco è in buone condizioni di manutenzione.

I serramenti interni sono di buona qualità e si presentano ben mantenuti.

Le finiture sono complessivamente in ottime condizioni di mantenimento. Si rilevano superfici di pareti anche ampie colpite da umidità con vistose chiazze, intumescenze e screpolature. La parte finale del corridoio condominiale presenta porzioni di intonaco di soffitto distaccate e calcinacci a terra, nonché di parete rigonfia e screpolata da infiltrazione d'acqua.

Non si dispone di certificazioni di conformità degli impianti]__V. foto n°7a fino 7i.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile non è utilizzato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dall'01/03/1984	...omissis...	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Ingargiola	01/03/1984		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. N°	
		a Trapani	15/03/1984	6242/5535	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		a Castelvetrano	15/03/1984	1378	



Dal 12/11/2013	...omissis...	Usucapione dichiarata con sentenza			
		Autorità	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Marsala	12/11/2013	1421/2013	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. N°	
		a Trapani	13/12/2013	23139/18789	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 28/11/2022
Reg. gen. 24059 - Reg. part. 20096
Quota: 1/1
A favore di ...omissis...
Contro ...omissis...

NORMATIVA URBANISTICA_RICADENZA

Il Comune di Mazara del Vallo è dotato di strumento urbanistico generale - P.R.G. (Regolamento edilizio e norme di attuazione).

L'area edificata dove insistono gli immobili in oggetto ricade in ZTO 'B1' - zone di completamento edificate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n°47/1985. La costruzione non è antecedente all'01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

1) Concessione edilizia n°313 del 13/11/1981 rilasciata all'A.U. della Sicilproduzione S.p.a. con sede in Mazara del Vallo per la costruzione di un *'complesso residenziale sull'area annotata in catasto al fg. 191 partt. 159 e 262 fra le via Siracusa e Toniolo'*. C.E.C. 18/06/1980 _ Inizio lavori 03/03/1982 (comunicazione prot. 9503/ 12.03.1982) (PRAT. 4635/18.06.1980).

2) Concessione edilizia n°328 del 22/04/1982 rilasciata all'A.U. della Sicilproduzione S.p.a. con sede in Mazara del Vallo di *'variante complesso residenziale già munito della C.E. n°313 del 13/11/1981 sull'area annotata in catasto al fg. 191 partt. 159-262-158 fra la via Siracusa e Toniolo'*. C.E.C. 03/02/1982 _ (PRAT. 4809/03.02.1982).

3) Autorizzazione edilizia n°202 del 05/07/1988 rilasciata all'...omissis... per i lavori di *'manutenzione straordinaria di alcuni locali di p.t., a quota 3.00 m e 5,70 m del condominio Elios Residence sito in Mazara del Vallo nella via Toniolo'* (ISTANZA AL PROT. GEN. 06924/05.04.1988)



Dichiarazioni di conformità

- Non c'è la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non c'è la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si rilevano le seguenti difformità fra l'ultimo progetto presentato ed autorizzato col rilascio dell'A.E. n°202/1988 e lo stato dei luoghi:

'Variazione di distribuzione interna'.

LOTTO 3

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene n°5** – Terreno ubicato a Mazara del Vallo (TP) - c.da Timpone Maranzano.

DESCRIZIONE

Il bene consiste in una particella catastale. L'accesso avviene dalla via Malerba (v. foto n°8-9).

La viabilità pubblica è larga nella media, asfaltata ed in discrete condizioni di manutenzione (v. foto n°8).

La zona è periferica (a sud-est della città). Le zone limitrofe sono similari.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- ...omissis...

L'immobile viene posto in vendita per il seguente diritto:

- ...omissis... (Proprietà 1/1)

CONFINI

Confina (complessivamente) con la viabilità (a nord-ovest) e con altre ditte alle particelle 237, 124, 243 (restanti lati a nord-est, sud-est e sud-ovest).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Superficie Convenzionale Vendibile	Altezza	Piano
Terreno agricolo		are 11,30	are 11,30		



La superficie di are 11,30 è da intendersi totale e catastale.

DATI CATASTALI ATTUALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
140	236				Pascolo	3	00 11 30			

Corrispondenza catastale

Si attesta la corrispondenza dell'immobile con i seguenti dati catastali: fg. 140, part. 236.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno è in stato di abbandono con rifiuti di vario genere ivi depositati.

CARATTERISTICHE PREVALENTI

Il terreno è in piano.

La forma è complessivamente trapezoidale con sviluppo prevalente secondo nord-ovest. Il terreno non è recintato.

V. foto n°8-9.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile non è utilizzato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dall'01/06/1984	...omissis...	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Giubilato	01/06/1984		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. N°	
		a Trapani	29/06/1984	13604/11887	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	18/06/1984				



Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 28/11/2022
Reg. gen. 24059 - Reg. part. 20096
Quota: 1/1
A favore di ...omissis...
Contro ...omissis...

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Mazara del Vallo è dotato di strumento urbanistico generale - P.R.G. (Regolamento edilizio e norme di attuazione).

Il terreno in oggetto ricade in ZTO 'E1'.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

LOTTO 1

- **Bene n°1** - Locale commerciale ubicato a Mazara del Vallo (TP) - via Siracusa n°41 angolo via G. Toniolo. Il bene è posto a piano terra di un edificio a sei elevazioni fuori terra, oltre due piani seminterrati. L'accesso avviene dalla via Siracusa al civico 41 per giungere immediatamente al locale; dal locale si arriva al magazzino di cui al Bene n°2 stesso lotto per mezzo di una rampa-scala *a giorno*. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 191, Part. 262, Sub. 140, Categoria C1. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 43.200,00.

- **Bene n°2** - Magazzino ubicato a Mazara del Vallo (TP) - via G. Toniolo n°11/B. Il bene è posto a piano seminterrato liv.1 del medesimo edificio. L'accesso avviene dalla via G. Toniolo al civico 11/B percorrendo un lungo corridoio ('corridoio condominiale' - v. prg. 'Parti comuni'); dal magazzino si arriva al negozio di cui al Bene n°1 stesso lotto per mezzo della rampa-scala *a giorno*. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 191, Part. 262, Sub. 141, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 133.440,00.

- **Beni n°1-2** - La viabilità pubblica è larga nella media, con marciapiedi, asfaltata ed in buone condizioni di manutenzione, nonché illuminata; le reti idrica e fognaria sono esistenti. La zona è residenziale centrale e priva di aree a parcheggio. Le zone limitrofe sono simili e vi sono i mezzi pubblici di linea per i collegamenti fra le zone.

Il 'valore di stima' è la somma di moneta che si attribuisce al bene per un preciso scopo. Esso può non essere unico, poiché dipende sia dalla finalità della stima che dall'Esperto estimatore che l'ha eseguita. L'aspetto economico del bene è il valore che esso assume in funzione del lato economico cui viene visto.

L'aspetto economico considerato è il 'valore di mercato'.

L'unità di valutazione è il metro quadrato di superficie commerciale detta anche convenzionale vendibile.

Il momento della stima corrisponde, ovviamente, all'attualità.

Il prezzo unitario di stima rappresenta il risultato delle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari, direttamente in zona.



- Bene n°1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale vendibile	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene n°1 - Locale commerciale Mazara del Vallo (TP) - via Siracusa, 41, piano t.	48,00 mq	900,00 €/mq	€ 43.200,00	100,00	€ 43.200,00
				Valore di stima:	€ 43.200,00

- Bene n°2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale vendibile	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene n°2 - Magazzino Mazara del Vallo (TP) - via G. Toniolo, 11/B, piano s1.	278,00 mq	480,00 €/mq	€ 133.440,00	100,00	€ 133.440,00
				Valore di stima:	€ 133.440,00

Valore totale di stima: € 176.640,00

Valore totale finale di stima: € 149.251,50

Gli adeguamenti e/o correzioni del valore di stima sono i seguenti:

- Bene n°1

In ambito tecnico-catastale: 'Variazione della distribuzione interna' al costo presunto di € 300,00 da porsi a carico dell'aggiudicatario (A DETRARRE DAL VALORE TOTALE DI STIMA).

- Bene n°2

In ambito tecnico-catastale: 'Variazione della distribuzione interna' al costo presunto di € 450,00 da porsi a carico dell'aggiudicatario (A DETRARRE DAL VALORE TOTALE DI STIMA).

In ambito di lavori da eseguire: 'Chiusura in muratura del vano-porta di collegamento con il Bene n°3 del Lotto 2 (a nord), previa rimozione del serramento interno e demolizione degli stipiti in muratura, e quanto altro occorre per dare l'opera finita completa in ogni parte', al costo presunto di € 300,00 da porsi a carico dell'aggiudicatario (A DETRARRE DAL VALORE TOTALE DI STIMA)

[N.B.: Per gli oneri di intervento si è seguito il criterio dei lavori a corpo i cui prezzi si rilevano dal mercato locale. I suddetti interventi sono comprensivi delle forniture, nonché degli oneri e magisteri necessari per dare l'opera finita a regola d'arte. Tali interventi potranno subire variazioni in fase esecutiva e, comunque, nei limiti della tecnica pratica].

Da cui il valore di stima al netto degli adeguamenti e/o correzioni:

€ (176.640,00 - 300,00 - 450,00 - 300,00) = € 175.590,00.

Pertanto, il valore totale finale di stima con l'applicazione del cd. 'abbattimento forfettario' 15% (cft. 'punto 4.b Ordinanza di nomina') è di:

€ 175.590,00 x 0,85 = € 149.251,50.



Valore da tabella/1000 di parti comuni e relativa quota spesa (cft. 'punto 4.b Ordinanza di nomina')

Dalla risposta dell'Amm.re del condominio, a seguito di precisa richiesta, il valore da tabella/1000 di parti comuni e la relativa quota spesa sono:

- Bene n°1

_Tab. fondamentale: 11,39; _tab. I: 44,12 (manutenzione parti strutturali in c.a. corpo 'A'); tab. IV: 0 (manutenzione ordinaria).

Quota spesa annuale (rif. anno 2022): € 177,00.

- Bene n°2

_Tab. fondamentale: 16,23; _tab. I: 62,89 (manutenzione parti strutturali in c.a. corpo 'A'); tab. IV: 84,36 (manutenzione ordinaria).

Quota spesa annuale (rif. anno 2022): € 252,00.

Canone di locazione (cft. 'punto 6 Ordinanza di nomina')

- Bene n°1

Il canone di locazione ritenuto congruo per l'immobile in oggetto è di € 7.800,00 annuo (a regime) [N.B.: Il prezzo di stima rappresenta il risultato delle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari, direttamente in zona].

- Bene n°2

Il canone di locazione ritenuto congruo per l'immobile in oggetto è di € 10.800,00 annuo (a regime) [N.B.: Il prezzo di stima rappresenta il risultato delle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari, direttamente in zona].

Prestazione energetica (cft. 'punto 5 Ordinanza di nomina')

- Bene n°1

La prestazione energetica globale e dell'immobile in oggetto è 'D' con 81,60 kWh/mq anno.

LOTTO 2

- Bene n°3 - Magazzino ubicato a Mazara del Vallo (TP) - via G. Toniolo n°11/B. Il bene è posto a piano seminterrato liv.1 di un edificio a sei elevazioni fuori terra, oltre due piani seminterrati. L'accesso avviene dalla via G. Toniolo al civico 11/B percorrendo poi un lungo corridoio ('corridoio condominiale' - v. prg. 'Parti comuni').

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 191, Part. 262, Sub. 142, Categoria C2.

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

Valore di stima del bene: € 167.700,00.

La viabilità pubblica è larga nella media, con marciapiedi, asfaltata ed in buone condizioni di manutenzione, nonché illuminata; le reti idrica e fognaria sono esistenti. La zona è residenziale centrale e priva di aree a parcheggio. Le zone limitrofe sono similari e vi sono i mezzi pubblici di linea per i collegamenti fra le zone.



Il 'valore di stima' è la somma di moneta che si attribuisce al bene per un preciso scopo. Esso può non essere unico, poiché dipende sia dalla finalità della stima che dall'Esperto estimatore che l'ha eseguita. L'aspetto economico del bene è il valore che esso assume in funzione del lato economico cui viene visto.

L'aspetto economico considerato è il 'valore di mercato'.

L'unità di valutazione è il metro quadrato di superficie commerciale detta anche convenzionale vendibile.

Il momento della stima corrisponde, ovviamente, all'attualità.

Il prezzo unitario di stima rappresenta il risultato delle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari, direttamente in zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale vendibile	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene n°3 – Magazzino Mazara del Vallo (TP) - via G. Toniolo, 11/B, piano s1.	258,00 mq	650,00 €/mq	€ 167.700,00	100,00	€ 167.700,00
				Valore di stima:	€ 167.700,00

Valore di stima: € 167.700,00

Valore finale di stima: € 142.545,00

Pertanto, il valore finale di stima con l'applicazione del cd. 'abbattimento forfettario' 15% (cft. 'punto 4.b Ordinanza di nomina') è di:

€ 167.700,00 x 0,85 = € 142.545,00.

Valore da tabella/1000 di parti comuni e relativa quota spesa (cft. 'punto 4.b Ordinanza di nomina')

Dalla risposta dell'Amm.re del condominio, a seguito di precisa richiesta, il valore da tabella/1000 di parti comuni e la relativa quota spesa sono:

_Tab. fondamentale: 17,70; _tab. I: 79,17 (manutenzione parti strutturali in c.a. corpo 'A'); tab. IV: 91,97 (manutenzione ordinaria).

Quota spesa annuale (rif. anno 2022): € 275,00.

Canone di locazione (cft. 'punto 6 Ordinanza di nomina')

Il canone di locazione ritenuto congruo per l'immobile in oggetto è di € 15.600,00 annuo (a regime) [N.B.: Il prezzo di stima rappresenta il risultato delle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari, direttamente in zona].

LOTTO 3

- **Bene n°5** – Terreno agricolo ubicato a Mazara del Vallo (TP) - c.da Timpone Maranzano. Il bene consiste in una particella catastale. L'accesso avviene dalla via Malerba. La viabilità pubblica è larga nella media, asfaltata ed in discrete condizioni di manutenzione.

La zona è periferica (a sud-est della città). Le zone limitrofe sono similari.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 140, Part. 236, Qualità Pascolo. Valore di stima del bene: € 567,74.

Il 'valore di stima' è la somma di moneta che si attribuisce al bene per un preciso scopo. Esso può non essere unico, poiché dipende sia dalla finalità della stima che dall'Esperto estimatore che l'ha eseguita.



L'aspetto economico del bene è il valore che esso assume in funzione del lato economico cui viene visto.

L'aspetto economico considerato è il 'valore di mercato' per il terreno nel contesto urbanistico di ricadenza.

L'unità di valutazione è il 'tumulo' (ca. 2.090 mq) di superficie commerciale detta anche convenzionale vendibile.

Il momento della stima corrisponde, ovviamente, all'attualità.

Il prezzo unitario di stima rappresenta il risultato delle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari, direttamente in zona.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale vendibile	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene n°5 - Terreno agricolo Mazara del Vallo (TP) c.da Timpone Maranzano	0,5407 tum.	1.050,00 €/tum.	€ 567,74	100,00	€ 567,74
				Valore di stima:	€ 567,74

Valore di stima: € 567,74

Valore finale di stima: € 482,58

Il valore finale di stima con l'applicazione del cd. 'abbattimento forfettario' 15% (cft. 'punto 4.b Ordinanza di nomina') è di:
 $€ 567,74 \times 0,85 = € 482,58$.

Canone di locazione (cft. 'punto 6 Ordinanza di nomina')

L'immobile non trova collocazione nel 'mercato degli affitti' (per destinazione), visti la ridotta superficie e le pessime condizioni in cui versa.

Il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c., avendo espletato l'incarico ricevuto, deposita la relazione di stima e rimane disponibile per eventuali chiarimenti.

Li 06/06/2023

L'Esperto estimatore ex art. 568 c.p.c.
f.to Ing. Salvatore Bucceri



ALLEGATI

- ✓ [redacted] Avviso inizio operazioni peritali e notifiche di consegna PEC 01/03/2023 h.10,27
- ✓ [redacted] Avviso differimento inizio operazioni peritali e notifica di consegna PEC 01/03/2023 h.12,20
- ✓ [redacted] Rilievo fotografico (redatto)
- ✓ [redacted] Richiesta presa visione ed estrazione copie comune di Mazara del Vallo, del 23/03/2023 prot. n°23909
- ✓ [redacted] Concessioni edilizie n°313/1981-328/1982-502/1985 (Beni n°1-2 Lotto 1) (ricercate e prodotte in copia)
- ✓ [redacted] Concessioni edilizie n°313/1981-328/1982 (Beni n°3 Lotto 2) (ricercate e prodotte in copia)
- ✓ [redacted] Certificazione del Sindaco, del 13/12/1985 (Beni n°1-2 Lotto 1) (ricercata e prodotta in copia)
- ✓ [redacted] Autorizzazione edilizia n°202/1988 (Beni n°1-2 Lotto 1 – Bene n°3 Lotto 2) (ricercata e prodotta in copia)
- ✓ [redacted] Dichiarazione di agibilità del Sindaco (priva di data) (Bene n°1 Lotto 1) (ricercata e prodotta in copia)
- ✓ [redacted] Dichiarazione di agibilità del Sindaco, del 13/12/1985 (Bene n°2 Lotto 1) (ricercata e prodotta in copia)
- ✓ [redacted] Elaborato planimetrico -Dimostrazione grafica dei subalterni- presentato il 09/01/2015 (p. T) (Bene n°1 Lotto 1) (ricercato e prodotto in copia)
- ✓ [redacted] Elaborato planimetrico -Dimostrazione grafica dei subalterni- presentato il 24/08/2015 (p. S1) (Bene n°2 Lotto 1 – Bene n°3 Lotto 2 – Parti comuni) (ricercato e prodotto in copia)
- ✓ [redacted] Richiesta elementi/dati condominiali all'Amm.re condominio e notifica consegna PEC 29/03/2023
- ✓ [redacted] Re: del 03/04/2023
- ✓ [redacted] Planimetria catastale presentata il 09/01/2015 (Bene n°1 Lotto 1) (ricercata e prodotta in copia)
- ✓ [redacted] Planimetria catastale presentata il 09/01/2015 (Bene n°2 Lotto 1) (ricercata e prodotta in copia)
- ✓ [redacted] Planimetria catastale presentata il 28/01/2015 (Bene n°3 Lotto 2) (ricercata e prodotta in copia)
- ✓ [redacted] Estratto di mappa (aggiornamento al 03/03/2023) (Bene n°5 Lotto 3) (ricercato e prodotto in copia)
- ✓ [redacted] Certificato di destinazione urbanistica CDU (Bene n°5 Lotto 3) (richiesto e rilasciato in bollo)
- ✓ [redacted] Visure per soggetto e per immobile con intestato (attuale) (ricercate e prodotte in copia)
- ✓ [redacted] Verbale di sopralluogo n°1_13/03/2023 (inizio operazioni peritali)
- ✓ [redacted] Verbale di sopralluogo n°2_21/04/2023)
- ✓ [redacted] Notifiche di consegna PEC della Perizia al legale del creditore precedente ed alla Società esecutata



✓ Attestazione di prestazione energetica (oltre verbale di sopralluogo e doc. riconoscimento)
(Bene n°1 Lotto 1) (redatta)

✓ Estratto di Perizia PRIVACY



LOTTO 1

- **Bene n°1** - Locale commerciale ubicato a Mazara del Vallo (TP) - via Siracusa n°41 angolo via G. Toniolo. Il bene è posto a piano terra di un edificio a sei elevazioni fuori terra, oltre due piani seminterrati. L'accesso avviene dalla via Siracusa al civico 41 per giungere immediatamente al locale; dal locale si arriva al magazzino di cui al Bene n°2 stesso lotto per mezzo di una rampa-scala *a giorno*. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 191, Part. 262, Sub. 140, Categoria C1. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

- **Bene n°2** - Magazzino ubicato a Mazara del Vallo (TP) - via G. Toniolo n°11/B. Il bene è posto a piano seminterrato liv.1 del medesimo edificio. L'accesso avviene dalla via G. Toniolo al civico 11/B percorrendo un lungo corridoio ('corridoio condominiale' - v. prg. 'Parti comuni'); dal magazzino si arriva al negozio di cui al Bene n°1 stesso lotto per mezzo della rampa-scala *a giorno*. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 191, Part. 262, Sub. 141, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

- **Beni n°1-2** - La viabilità pubblica è larga nella media, con marciapiedi, asfaltata ed in buone condizioni di manutenzione, nonché illuminata; le reti idrica e fognaria sono esistenti. La zona è residenziale centrale e priva di aree a parcheggio. Le zone limitrofe sono simili e vi sono i mezzi pubblici di linea per i collegamenti fra le zone. Destinazione urbanistica: Il Comune di Mazara del Vallo è dotato di strumento urbanistico generale - P.R.G. (Regolamento edilizio e norme di attuazione). L'area edificata dove insistono gli immobili in oggetto ricade in ZTO 'B1' - zone di completamento edificate.

Prezzo base d'asta: € 149.251,50.

LOTTO 2

- **Bene n°3** - Magazzino ubicato a Mazara del Vallo (TP) - via G. Toniolo n°11/B. Il bene è posto a piano seminterrato liv.1 Di un edificio a sei elevazioni fuori terra, oltre due piani seminterrati. L'accesso avviene dalla via G. Toniolo al civico 11/B percorrendo poi un lungo corridoio ('corridoio condominiale' - v. prg. 'Parti comuni'). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 191, Part. 262, Sub. 142, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

La viabilità pubblica è larga nella media, con marciapiedi, asfaltata ed in buone condizioni di manutenzione, nonché illuminata; le reti idrica e fognaria sono esistenti. La zona è residenziale centrale e priva di aree a parcheggio. Le zone limitrofe sono simili e vi sono i mezzi pubblici di linea per i collegamenti fra le zone. Destinazione urbanistica: Il Comune di Mazara del Vallo è dotato di strumento urbanistico generale - P.R.G. (Regolamento edilizio e norme di attuazione). L'area edificata dove insistono gli immobili in oggetto ricade in ZTO 'B1' - zone di completamento edificate.

Prezzo base d'asta: € 142.545,00.

LOTTO 3

- **Bene n°5** - Terreno agricolo ubicato a Mazara del Vallo (TP) - c.da Timpone Maranzano. Il bene consiste in una particella catastale. L'accesso avviene dalla via Malerba. La viabilità pubblica è larga nella media, asfaltata ed in discrete condizioni di manutenzione. La zona è periferica (a sud-est della città). Le zone limitrofe sono simili. Identificato al catasto Terreni - Fg. 140, Part. 236, Qualità Pascolo.



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il Comune di Mazara del Vallo è dotato di strumento urbanistico generale - P.R.G. (Regolamento edilizio e norme di attuazione). Il terreno in oggetto ricade in ZTO 'E1'.

Prezzo base d'asta: € 482,58.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 152/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 149.251,50.

Bene n°1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Mazara del Vallo (TP) - via Siracusa, 41 angolo via G. Toniolo, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Lovale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 191, Part. 262, Sub. 140, Categoria C1	Superficie convenzionale vendibile	48,00 mq
Descrizione:	Il bene è posto a piano terra di un edificio a sei elevazioni fuori terra, oltre due piani seminterrati. L'accesso avviene dalla via Siracusa al civico 41 per giungere immediatamente al locale; dal locale si arriva al magazzino di cui al Bene n°2 stesso lotto per mezzo di una rampa-scala a giorno; le reti idrica e fognaria sono esistenti. La zona è residenziale centrale e priva di aree a parcheggio. Le zone limitrofe sono similari e vi sono i mezzi pubblici di linea per i collegamenti fra le zone.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile non è utilizzato.		

Bene n°2 - Magazzino			
Ubicazione:	Mazara del Vallo (TP) - via G. Toniolo, 11/B, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 191, Part. 262, Sub. 141, Categoria C2	Superficie convenzionale vendibile	278,00 mq
Descrizione:	Il bene è posto a piano seminterrato liv.1 del medesimo edificio. L'accesso avviene dalla via G. Toniolo al civico 11/B percorrendo un lungo corridoio ('corridoio condominiale' - v. prg. 'Parti comuni'); dal magazzino si arriva al negozio di cui al Bene n°1 stesso lotto per mezzo di una rampa-scala a giorno; le reti idrica e fognaria sono esistenti. La zona è residenziale centrale e priva di aree a parcheggio. Le zone limitrofe sono similari e vi sono i mezzi pubblici di linea per i collegamenti fra le zone.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile non è utilizzato.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 142.545,00

Bene n°3 - Magazzino			
Ubicazione:	Mazara del Vallo (TP) - via G. Toniolo, 11/B, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 191, Part. 262, Sub. 142, Categoria C2	Superficie convenzionale vendibile	258,00 mq
Descrizione:	Il bene è posto a piano seminterrato liv.1 di un edificio a sei elevazioni fuori terra, oltre due piani seminterrati. L'accesso avviene dalla via G. Toniolo al civico 11/B percorrendo un lungo corridoio ('corridoio condominiale' - v. prg. 'Parti comuni'); le reti idrica e fognaria sono esistenti. La zona è residenziale centrale e priva di aree a		



	parcheggio. Le zone limitrofe sono similiari e vi sono i mezzi pubblici di linea per i collegamenti fra le zone.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Stato di occupazione:	L'immobile non è utilizzato.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 482,58

Bene n°5 - Terreno agricolo			
Ubicazione:	Mazara del Vallo (TP) - c.da Timpone Maranzano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno agricolo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 140, Part. 236	Superficie convenzionale vendibile (superficie catastale)	11,30 are
Descrizione:	L'accesso avviene dalla via Malerba. La zona è periferica (a sud-est della città). Le zone limitrofe sono similiari.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile non è utilizzato.		



Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 28/11/2022
Reg. gen. 24059 - Reg. part. 20096
Quota: 1/1
A favore di ...omissis...
Contro ...omissis...

