

# TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Foderà Caterina, nell'Esecuzione Immobiliare 83/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	6
Patti.....	6
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 83/2023 del R.G.E. ....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 230.095,25</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



## INCARICO

---

All'udienza del 14/09/2023, il sottoscritto Arch. Foderà Caterina, con studio in Via Mario Nuccio, 97/A - 91025 - Marsala (TP), email arch.caterinafodera@gmail.com, PEC caterina.fodera@archiworldpec.it, Tel. 340 8955025, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Palazzina ubicata a Salemi (TP) - Via Giovanni Amendola , piano T-1-2-3-4-5 (Coord. Geografiche: 37.490399 N - 12.475840 E)

## DESCRIZIONE

---

La palazzina è composta da n. 6 elevazioni fuori terra, è compresa tra la Via Giovanni Amendola e la Via Asaro, ed è così composta:

- al Piano Terra è ubicato un negozio di abbigliamento, costituito da un unico ambiente in parte soppalcato, da un piccolo riposto, da un w.c.e da un vano ascensore. Il locale prospetta sulla Via Giovanni Amendola, dalla quale si accede;

- ai Piani I, II, III, e IV, raggiungibili sia dalla scala in c.a. che dall'ascensore, troviamo un unico ambiente privo di tramezzi, adibito a deposito del negozio;

- al piano V, sempre raggiungibile sia dalla scala in c.a. che dall'ascensore, troviamo diversi vani e n. 2 terrazzini che prospettano, uno sulla Via Amendola, l'altro sulla Via Asaro. Da quest'ultimo, tramite una scaletta in ferro, in cattivo stato di manutenzione si accede ai lastrici solari.

Il Piano Terra è ben rifinito e funzionale in ogni sua parte, così come il vano ascensore; mentre i piani I, II, III, IV ed in special modo il VI e la scala in c.a. ( si trova allo stato grezzo) hanno bisogno di lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Palazzina ubicata a Salemi (TP) - Via Giovanni Amendola , piano T-1-2-3-4-5

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---



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

In merito alla completezza della documentazione ex. art. 567 si fa riferimento a quanto certificato dal Dott. Gian Marco Bertacchini, Notaio in Reggio Emilia, in data 04/09/2023 ed allegata agli atti.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/1)

## CONFINI

Il compendio pignorato, confina con la Via Giovanni Amendola, con la Via Asaro e con le particelle n. 275 e 278 del foglio di mappa n. 99.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	54,10 mq	78,00 mq	1	78,00 mq	0,00 m	T_Via Amendola
Abitazione	61,10 mq	79,00 mq	1	79,00 mq	0,00 m	T_Via Asaro
Abitazione	56,50 mq	80,60 mq	1	80,60 mq	0,00 m	Primo_Via Asaro
Abitazione	59,60 mq	80,60 mq	1	80,60 mq	0,00 m	Secondo_Via Asaro
Abitazione	46,80 mq	80,90 mq	1	80,90 mq	0,00 m	Terzo_Via Asaro
Abitazione	12,00 mq	12,00 mq	0,95	11,40 mq	0,00 m	Terzo_veranda
Abitazione	41,00 mq	80,60 mq	1	80,60 mq	0,00 m	Quarto_Via Asaro
Abitazione	16,00 mq	16,00 mq	0,95	15,20 mq	0,00 m	Quarto_veranda



<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>506,30 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>506,30 mq</b>	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/11/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 99, Part. 277, Sub. 3 Categoria A3
Dal 30/06/1987 al 01/11/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 99, Part. 277, Sub. 4 Categoria A3
Dal 30/06/1987 al 01/11/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 99, Part. 277, Sub. 5 Categoria A4
Dal 30/06/1987 al 01/11/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 99, Part. 277, Sub. 1 Categoria C1
Dal 30/06/1987 al 01/11/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 99, Part. 277, Sub. 2 Categoria A2
Dal 01/11/2011 al 23/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 99, Part. 277, Sub. 4 Categoria A3
Dal 01/11/2011 al 23/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 99, Part. 277, Sub. 5 Categoria A4
Dal 01/11/2011 al 23/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 99, Part. 277, Sub. 2 Categoria A2
Dal 01/11/2011 al 23/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 99, Part. 277, Sub. 3 Categoria A3
Dal 01/11/2011 al 23/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 99, Part. 277, Sub. 1 Categoria C1

I titoli catastali corrispondo parzialmente:

- per quanto riguarda le visure catastali, nella visura Foglio 99, Particella 277, Sub.4 vengono riportati i dati dei Piani 2° e 3° congiuntamente, come fosse un unico immobile;
- solo il subalterno 1 ha categoria catastale C1 - attività commerciale - in conformità alla Licenza n. 53/73 prot. 3768 rilasciata in data 01/06/1973 dal Comune di Salemi; mentre gli altri sub. 2-3-4-5 hanno categoria catastale A2, A3 o A4, in difformità alla Licenza n. 53/73 prot. 3768 rilasciata in data 01/06/1973 dal Comune di Salemi.



Le planimetrie catastali dei subalterni 1-2-3 e 4 sono difformi allo stato dei luoghi, in quanto sono quelle risalenti al 14/06/1966; mentre quella del subalterno 5 risulta non rilasciabile e/o non abbinata.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	99	277	1		C1						
	99	277	2		A2						
	99	277	3		A3						
	99	277	4		A3						
	99	277	5		A4						

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I titoli catastali corrispondo parzialmente:

- per quanto riguarda le visure catastali, nella visura Foglio 99, Particella 277, Sub.4 vengono riportati i dati dei Piani 2° e 3° congiuntamente, come fosse un unico immobile;
- solo il subalterno 1 ha categoria catastale C1 - attività commerciale - in conformità alla Licenza n. 53/73 prot. 3768 rilasciata in data 01/06/1973 dal Comune di Salemi; mentre gli altri sub. 2-3-4-5 hanno categoria catastale A2, A3 o A4, in difformità alla Licenza n. 53/73 prot. 3768 rilasciata in data 01/06/1973 dal Comune di Salemi.

Le planimetrie catastali dei subalterni 1-2-3 e 4 sono difformi allo stato dei luoghi, in quanto sono quelle risalenti al 14/06/1966; mentre quella del subalterno 5 risulta non rilasciabile e/o non abbinata.

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento.

## PATTI

L'unità immobiliare risulta occupata dall'esecutato, che vi svolge la propria attività.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'intero corpo di fabbrica risulta parzialmente ristrutturato:

il prospetto su Via Amendola risulta, per quanto visibile in ottimo stato conservativo, così come il Piano Terra adibito a negozio di abbigliamento.

I piani 1°, 2°, 3° e 4°, ovvero piani Terra, 1°, 2° e 3° da Via Asaro - come indicati catastalmente - per quanto visibili risultano in discreto stato conservativo, ad eccezione degli infissi che prospettano sulla stessa Via Asaro, che sono in pessimo stato conservativo.

Il Piano 5°, ovvero 4° da Via Asaro - come indicato catastalmente - risale alla data di costruzione del corpo di fabbrica, e pertanto necessita di lavori di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

Il corpo scala che collega i vari piani, è allo stato grezzo e con corrimano precario in legno, privo di alcuna rifinitura; anch'esso necessita di lavori di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

Il prospetto su Via Asaro è in totale stato di abbandono, è necessita di lavori di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

## PARTI COMUNI

---

Non si rileva l'esistenza di parti comuni con gli immobili limitrofi.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'intero corpo di fabbrica è costituito da n.6 elevazioni fuori terra, è stato realizzato con struttura portante in conci di tufo e con solai in mattoni laterizi armati con tondini di ferro; eccetto quelli di primo piano che risultano realizzati con struttura portante in ferri a doppio T. Il vano ascensore è stato realizzato interamente in conglomerato cementizio armato, con pareti portanti dello spessore di cm. 20, poggiante su una piattaforma in calcestruzzo armato a sé stante, indipendente rispetto alla costruzione esistente. Il vano scala ospita una scala realizzata in c.a. Le tramezzature interne, ove esistenti, sono state realizzate in segati di tufo da cm.10.

Questo quanto riportato nella relazione tecnica allegata alla Licenza n. 52/73 prot. 3768.

L'intonaco esterno del prospetto sulla via Amendola è del tipo plastico colorato, color ocra chiaro, mentre il prospetto su Via Asaro risulta non rifinito ed in cattivo stato di conservazione.

Piano Terra: pavimentazione in ceramica - in parte controsoffittato ed in parte con soppalco - rifinito con intonaco di tipo civile e pitturazione. Il bagno è piastrellato fino ad un altezza di cm. 100 circa ed il resto rifinito con pittura idro lavabile;

Gli altri piani presentano pavimenti realizzati con marmette di cemento a scaglie ed i vani sono rifiniti con intonaco del tipo civile.

Infissi esterni ed interni: gli infissi interni, che prospettano sulla Via Amendola, sono in alluminio anodizzato e vetro e sono in ottimo stato conservativo;

quelli interni che prospettano sulla Via Asaro, sono invece in legno e necessitano di manutenzione; quelli esterni sono costituite da tapparelle avvolgibili e grate in ferro.

Le bussole, ove presenti sono in legno del tipo tamburato.

Gli impianti idrico ed elettrico, sono del tipo sottotraccia. Al piano terra sono a norma secondo le vigenti normative, mentre ai piani superiori occorre che siano revisionati ed integrati.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'intero corpo di fabbrica risulta occupato dall'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che vi svolge la propria attività.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1987 al 31/10/2011	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Francesco Gioacchino Lipari	06/06/1973		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/01/2011 al 23/02/2024	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/10/2012		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

Come rilevato dalla relazione notarile sostitutiva della documentazione ipotecaria e catastale ventennale redatta dal dr. Gian Marco Bertacchini, notaio in Reggio Emilia, del 04/09/2023, si precisa che:

- " la suddetta denuncia di successione è errata in quanto viene indicato solamente il diritto di usufrutto a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e non anche il diritto di nuda

proprietà a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*"

- " in data 13/11/2012 al n. 17031 di R.P. risulta trascritta accettazione tacita di eredità relativa ai terreni in Salemi censiti al Catasto Terreni al foglio ##52 mappali 724 e

725## in dipendenza di atto del Notaio Spanò Vita di Mazara del Vallo in data 6/11/2012 Rep. n. 7472/3686;"

- " in data 10/06/2022 al n. 9974 di R.P. risulta trascritta accettazione tacita di eredità relativa alle porzioni immobiliari in Comune di Salemi (TP) censite al Catasto Fabbricati

al foglio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto di usufrutto e di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per il diritto di nuda proprietà,

contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in dipendenza di atto del Notaio Spanò Vita di Mazara del Vallo in data 6/11/2012 Rep. n. 7472/3686;"

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Trapani il 13/04/2006  
Reg. gen. 11883 - Reg. part. 3426  
Importo: € 140.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### *Trascrizioni*

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Trapani il 01/10/2018  
Reg. gen. 18190 - Reg. part. 13932  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Trapani il 16/08/2023  
Reg. gen. 17401 - Reg. part. 14379  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---



L'intero corpo di fabbrica è stato realizzato in epoca antecedente al 1942, ma successivamente è stata rilasciata la Licenza n° 52/73 prot. 3768 per:

- l'installazione di un ascensore in una casa di civile abitazione da adibirsi a negozio;
- per la demolizione di tutti i tramezzi interni dei piani primo, secondo, terzo e quarto;
- per il rifacimento dell'intonaco del prospetto su Via Amendola.

La suddivisione interna indicata negli elaborati grafici allegati alla concessione risulta:

- per il piano terra, adibito a negozio, difforme sia alla situazione rilevata in fase di sopralluogo che alla planimetria catastale, in quanto vi una porzione con soppalco;
- per i piani primo e secondo conforme alla situazione rilevata in fase di sopralluogo, ma difforme alle planimetrie catastali;
- per i piani terzo e quarto, difforme sia alla situazione rilevata in fase di sopralluogo che alla planimetria catastale, in quanto negli elaborati è presente un piccolo pozzo luce, che è stato abolito;
- per il piano quinto, conforme alla situazione rilevata in fase di sopralluogo, ma difforme alla planimetria catastale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi e degli elaborati allegati alla Licenza n° 52/73 prot. 3768, emergono le seguenti difformità :

- al piano terra (lato via Amendola) abbiamo un soppalco che non è indicato in progetto;
- ai piani terzo e quarto, è stato abolito un piccolo vano (0,90 x 1,20) pozzo luce, che è indicato in progetto.

Per sanare tali difformità occorre una SCIA , o P.d.C. in Sanatoria, il cui costo orientativamente tra oneri, spese di istruttoria e sanzioni è di €. 3.000,00.

Inoltre occorre provvedere a presentare dei Docfa per diversa distribuzione interna e cambio d'uso, per un costo pari a €. 3.600,00 compreso di oneri catastali.

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Palazzina ubicata a Salemi (TP) - Via Giovanni Amendola , piano T-1-2-3-4-5  
La palazzina è composta da n. 6 elevazioni fuori terra, è compresa tra la Via Giovanni Amendola e la Via Asaro, ed è così composta: - al Piano Terra è ubicato un negozio di abbigliamento, costituito da un unico ambiente in parte soppalcato, da un piccolo riposto, da un w.c.e da un vano ascensore. Il locale prospetta sulla Via Giovanni Amendola, dalla quale si accede; - ai Piani I, II, III, e IV, raggiungibili sia dalla scala in c.a. che dall'ascensore, troviamo un unico ambiente privo di tramezzi, adibito a deposito del negozio; - al piano V, sempre raggiungibile sia dalla scala in c.a. che dall'ascensore, troviamo diversi vani e n. 2 terrazzini che prospettano, uno sulla Via Amendola, l'altro sulla Via Asaro. Da quest'ultimo, tramite una scaletta in ferro, in cattivo stato di manutenzione si accede ai lastrici solari. Il Piano Terra è ben rifinito e funzionale in ogni sua parte, così come il vano ascensore; mentre i piani I, II, III, IV ed in special modo il VI e la scala in c.a. ( si trova allo stato grezzo) hanno bisogno di lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 277, Sub. 1, Categoria C1 - Fg. 99, Part. 277, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 99, Part. 277, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 99, Part. 277, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 99, Part. 277, Sub. 5, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)

Valore di stima del bene: € 278.465,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Palazzina Salemi (TP) - Via Giovanni Amendola , piano T-1-2-3-4-5	506,30 mq	550,00 €/mq	€ 278.465,00	100,00%	€ 278.465,00
				Valore di stima:	€ 278.465,00



Valore di stima: € 278.465,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6600,00	€

**Valore finale di stima: € 230.095,25**

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 26/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Foderà Caterina

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia (Aggiornamento al 24/03/1973)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - Relazione di Stima e canone di locazione
- ✓ Altri allegati - Foto e geolocalizzazione
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari
- ✓ Altri allegati - Attestato Prestazione Energetica
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Palazzina ubicata a Salemi (TP) - Via Giovanni Amendola , piano T-1-2-3-4-5  
La palazzina è composta da n. 6 elevazioni fuori terra, è compresa tra la Via Giovanni Amendola e la Via Asaro, ed è così composta: - al Piano Terra è ubicato un negozio di abbigliamento, costituito da un unico ambiente in parte soppalcato, da un piccolo riposto, da un w.c.e da un vano ascensore. Il locale prospetta sulla Via Giovanni Amendola, dalla quale si accede; - ai Piani I, II, III, e IV, raggiungibili sia dalla scala in c.a. che dall'ascensore, troviamo un unico ambiente privo di tramezzi, adibito a deposito del negozio; - al piano V, sempre raggiungibile sia dalla scala in c.a. che dall'ascensore, troviamo diversi vani e n. 2 terrazzini che prospettano, uno sulla Via Amendola, l'altro sulla Via Asaro. Da quest'ultimo, tramite una scaletta in ferro, in cattivo stato di manutenzione si accede ai lastrici solari. Il Piano Terra è ben rifinito e funzionale in ogni sua parte, così come il vano ascensore; mentre i piani I, II, III, IV ed in special modo il VI e la scala in c.a. ( si trova allo stato grezzo) hanno bisogno di lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 277, Sub. 1, Categoria C1 - Fg. 99, Part. 277, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 99, Part. 277, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 99, Part. 277, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 99, Part. 277, Sub. 5, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Nuda proprietà (1/1), Usufrutto (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'intero corpo di fabbrica è stato realizzato in epoca antecedente al 1942, ma successivamente è stata rilasciata la Licenza n° 52/73 prot. 3768 per: - l'installazione di un ascensore in una casa di civile abitazione da adibirsi a negozio; - per la demolizione di tutti i tramezzi interni dei piani primo, secondo, terzo e quarto; - per il rifacimento dell'intonaco del prospetto su Via Amendola. La suddivisione interna indicata negli elaborati grafici allegati alla concessione risulta: - per il piano terra, adibito a negozio, difforme sia alla situazione rilevata in fase di sopralluogo che alla planimetria catastale, in quanto vi una porzione con soppalco; - per i piani primo e secondo conforme alla situazione rilevata in fase di sopralluogo, ma difforme alle planimetrie catastali; - per i piani terzo e quarto, difforme sia alla situazione rilevata in fase di sopralluogo che alla planimetria catastale, in quanto negli elaborati è presente un piccolo pozzo luce, che è stato abolito; - per il piano quinto, conforme alla situazione rilevata in fase di sopralluogo, ma difforme alla planimetria catastale.

**Prezzo base d'asta: € 230.095,25**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 83/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 230.095,25**

<b>Bene N° 1 - Palazzina</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Salemi (TP) - Via Giovanni Amendola , piano T-1-2-3-4-5		
<b>Diritto reale:</b>	Nuda proprietà Usufrutto	<b>Quota</b>	1/1 1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Palazzina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 277, Sub. 1, Categoria C1 - Fg. 99, Part. 277, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 99, Part. 277, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 99, Part. 277, Sub. 4, Categoria A3 - Fg. 99, Part. 277, Sub. 5, Categoria A4	<b>Superficie</b>	506,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'intero corpo di fabbrica risulta parzialmente ristrutturato: il prospetto su Via Amendola risulta, per quanto visibile in ottimo stato conservativo, così come il Piano Terra adibito a negozio di abbigliamento. I piani 1°, 2°, 3° e 4°, ovvero piani Terra, 1°, 2° e 3° da Via Asaro - come indicati catastalmente - per quanto visibili risultano in discreto stato conservativo, ad eccezione degli infissi che prospettano sulla stessa Via Asaro, che sono in pessimo stato conservativo. Il Piano 5°, ovvero 4° da Via Asaro - come indicato catastalmente - risale alla data di costruzione del corpo di fabbrica, e pertanto necessita di lavori di manutenzione sia ordinaria che straordinaria. Il corpo scala che collega i vari piani, è allo stato grezzo e con corrimano precario in legno, privo di alcuna rifinitura; anch'esso necessita di lavori di manutenzione sia ordinaria che straordinaria. Il prospetto su Via Asaro è in totale stato di abbandono, è necessita di lavori di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.		
<b>Descrizione:</b>	La palazzina è composta da n. 6 elevazioni fuori terra, è compresa tra la Via Giovanni Amendola e la Via Asaro, ed è così composta: - al Piano Terra è ubicato un negozio di abbigliamento, costituito da un unico ambiente in parte soppalcato, da un piccolo riposto, da un w.c.e da un vano ascensore. Il locale prospetta sulla Via Giovanni Amendola, dalla quale si accede; - ai Piani I, II, III, e IV, raggiungibili sia dalla scala in c.a. che dall'ascensore, troviamo un unico ambiente privo di tramezzi, adibito a deposito del negozio; - al piano V, sempre raggiungibile sia dalla scala in c.a. che dall'ascensore, troviamo diversi vani e n. 2 terrazzini che prospettano, uno sulla Via Amendola, l'altro sulla Via Asaro. Da quest'ultimo, tramite una scaletta in ferro, in cattivo stato di manutenzione si accede ai lastrici solari. Il Piano Terra è ben rifinito e funzionale in ogni sua parte, così come il vano ascensore; mentre i piani I, II, III, IV ed in special modo il VI e la scala in c.a. ( si trova allo stato grezzo) hanno bisogno di lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'intero corpo di fabbrica risulta occupato dall'esecutato **** Omissis **** che vi svolge la propria attività.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

- **Pignoramento Immobiliare**  
Trascritto a Trapani il 16/08/2023  
Reg. gen. 17401 - Reg. part. 14379  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

