
TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Foderà Caterina, nell'Esecuzione Immobiliare 47/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Salemi (TP) - Via Tommaso Terranova n. 17, piano T - 1 - S.....	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Salemi (TP) - Via San Biagio n. 26, piano T	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Salemi (TP) - Via Tommaso Terranova n. 17, piano T - 1 - S.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Salemi (TP) - Via San Biagio n. 26, piano T	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Salemi (TP) - Via Tommaso Terranova n. 17, piano T - 1 - S.....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Salemi (TP) - Via San Biagio n. 26, piano T	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Salemi (TP) - Via Tommaso Terranova n. 17, piano T - 1 - S.....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Salemi (TP) - Via San Biagio n. 26, piano T	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Salemi (TP) - Via Tommaso Terranova n. 17, piano T - 1 - S.....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Salemi (TP) - Via San Biagio n. 26, piano T	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Salemi (TP) - Via Tommaso Terranova n. 17, piano T - 1 - S.....	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Salemi (TP) - Via San Biagio n. 26, piano T	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Salemi (TP) - Via Tommaso Terranova n. 17, piano T - 1 - S.....	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Salemi (TP) - Via San Biagio n. 26, piano T	9
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Salemi (TP) - Via Tommaso Terranova n. 17, piano T - 1 - S.....	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Salemi (TP) - Via San Biagio n. 26, piano T.....	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Salemi (TP) - Via Tommaso Terranova n. 17, piano T - 1 - S.....	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Salemi (TP) - Via San Biagio n. 26, piano T.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Salemi (TP) - Via Tommaso Terranova n. 17, piano T - 1 - S.....	10

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Salemi (TP) - Via San Biagio n. 26, piano T.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Salemi (TP) - Via Tommaso Terranova n. 17, piano T - 1 - S.....	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Salemi (TP) - Via San Biagio n. 26, piano T.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Salemi (TP) - Via Tommaso Terranova n. 17, piano T - 1 - S.....	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Salemi (TP) - Via San Biagio n. 26, piano T.....	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Salemi (TP) - Via Tommaso Terranova n. 17, piano T - 1 - S.....	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Salemi (TP) - Via San Biagio n. 26, piano T.....	11
Provenienze Ventennali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Salemi (TP) - Via Tommaso Terranova n. 17, piano T - 1 - S.....	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Salemi (TP) - Via San Biagio n. 26, piano T.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Salemi (TP) - Via Tommaso Terranova n. 17, piano T - 1 - S.....	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Salemi (TP) - Via San Biagio n. 26, piano T.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Salemi (TP) - Via Tommaso Terranova n. 17, piano T - 1 - S.....	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Salemi (TP) - Via San Biagio n. 26, piano T.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Salemi (TP) - Via Tommaso Terranova n. 17, piano T - 1 - S.....	14
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Salemi (TP) - Via San Biagio n. 26, piano T.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Salemi (TP) - Via Tommaso Terranova n. 17, piano T - 1 - S.....	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Salemi (TP) - Via San Biagio n. 26, piano T.....	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Riserve e particolarità da segnalare.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 47/2023 del R.G.E.....	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 104.200,02	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Salemi (TP) - Via Tommaso Terranova n. 17, piano T - 1 - S.....	21

Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Salemi (TP) - Via San Biagio n. 26, piano T.....21

INCARICO

All'udienza del 01/06/2023, il sottoscritto Arch. Foderà Caterina, con studio in Corso Gramsci, 184P - 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 05/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Salemi (TP) - Via Tommaso Terranova n. 17, piano T - 1 - S
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Salemi (TP) - Via San Biagio n. 26, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALEMI (TP) - VIA TOMMASO TERRANOVA N. 17, PIANO T - 1 - S

Fabbricato di civile abitazione indipendente, ubicato tra la Via Tommaso Terranova e la Via San Biagio, nel centro storico di Salemi.

Il corpo di fabbrica si sviluppa su tre livelli, l'accesso principale all'abitazione avviene dalla Via Tommaso Terranova n. 15, mentre dalla Via San Biagio si accede alla cantina (cui non è stato possibile accedere).

Al piano terra abbiamo un ampio ingresso, ove è ubicata la scala che consente l'accesso al piano primo, uno spogliatoio, una camera da letto, da cui sia accede al sottoscala dove sono collocati una doccia ed un lavabo, un bagno, un disimpegno, una camera singola, ed un piccolo vano scala - predisposto per la collocazione di una scala a chiocciola - che consentirà l'accesso al piano cantinato.

Al piano primo, abbiamo un un ampio vano soggiorno, una cucina - dispensa ed un bagno.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SALEMI (TP) - VIA SAN BIAGIO N. 26, PIANO T

Magazzino indipendente, ubicato tra la Via Tommaso Terranova e la Via San Biagio, nel centro storico di Salemi. L'accesso al magazzino avviene dalla Via San Biagio, è composto da un unico ambiente come rappresentato negli elaborati grafici.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Non è stato possibile accedere al magazzino, in quanto la porta di accesso era bloccata.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Salemi (TP) - Via Tommaso Terranova n. 17, piano T - 1 - S
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Salemi (TP) - Via San Biagio n. 26, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALEMI (TP) - VIA TOMMASO TERRANOVA N. 17, PIANO T - 1 - S

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 dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, in data 16/05/2023 ed allegata agli atti.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SALEMI (TP) - VIA SAN BIAGIO N. 26, PIANO T

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 dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, in data 16/05/2023 ed allegata agli atti.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALEMI (TP) - VIA TOMMASO TERRANOVA N. 17, PIANO T - 1 - S

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SALEMI (TP) - VIA SAN BIAGIO N. 26, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALEMI (TP) - VIA TOMMASO TERRANOVA N. 17, PIANO T - 1 - S

L'immobile confina con le Via Tommaso Terranova, con la Via San Biagio e con le particelle n. **** Omissis **** e **** Omissis **** del foglio di mappa n. **** Omissis ****

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SALEMI (TP) - VIA SAN BIAGIO N. 26, PIANO T

L'immobile confina con le Via Tommaso Terranova, con la Via San Biagio e con la particella n. **** Omissis **** del foglio di mappa n. **** Omissis ****

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALEMI (TP) - VIA TOMMASO TERRANOVA N. 17, PIANO T - 1 - S

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	33,71 mq	61,38 mq	0,20	12,28 mq	0,00 m	S
Abitazione	65,77 mq	93,24 mq	1	93,24 mq	0,00 m	T
Abitazione	46,81 mq	67,23 mq	1	67,23 mq	0,00 m	I
Totale superficie convenzionale:				172,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				172,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SALEMI (TP) - VIA SAN BIAGIO N. 26, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	21,04 mq	37,23 mq	1	37,23 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				37,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALEMI (TP) - VIA TOMMASO TERRANOVA N. 17, PIANO T - 1 - S**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/04/1990 al 30/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 1323, Sub. 2 Categoria A2

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SALEMI (TP) - VIA SAN BIAGIO N. 26, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/04/1990 al 30/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 99, Part. 1323, Sub. 1 Categoria C2

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALEMI (TP) - VIA TOMMASO TERRANOVA N. 17, PIANO T - 1 - S**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	99	1323	2		A2							

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Fermo restando la correttezza dei dati in visura aggiornata, sono presenti delle difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, come riscontrato durante l'accesso.

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale esistente e lo stato dei luoghi, in quanto le planimetrie catastali depositate al N.C.E.U. del Comune di Salemi hanno data di presentazione 29/10/1939.

I costi per presentare il Docfa per diversa distribuzione interna compresi di oneri catastali ammontano ad €. 1500,00.

Il c.t.u. si riserva di provvedere ad aggiornare le planimetrie catastali prima della vendita, dopo aver avuto l'approvazione da parte del G.E. in merito a tale compenso.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SALEMI (TP) - VIA SAN BIAGIO N. 26, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	99	1323	1		C2							

Corrispondenza catastale

Fermo restando la correttezza dei dati in visura aggiornata, non risulta presente al N.C.E.U. depositata alcuna planimetria.

I costi per presentare il Docfa per diversa distribuzione interna, compresi di oneri catastali ammontano ad €. 750,00.

Il c.t.u. si riserva di provvedere ad aggiornare le planimetrie catastali prima della vendita, dopo aver avuto l'approvazione da parte del G.E. in merito a tale compenso.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALEMI (TP) - VIA TOMMASO TERRANOVA N. 17, PIANO T - 1 - S

L'immobile risulta ad oggi disabitato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SALEMI (TP) - VIA SAN BIAGIO N. 26, PIANO T

L'immobile risulta ad oggi non utilizzato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALEMI (TP) - VIA TOMMASO TERRANOVA N. 17, PIANO T - 1 - S

L'unità immobiliare presenta un normale stato conservativo, considerando il fatto che non è abitato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SALEMI (TP) - VIA SAN BIAGIO N. 26, PIANO T

L'unità immobiliare presenta un normale stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALEMI (TP) - VIA TOMMASO TERRANOVA N. 17, PIANO T - 1 - S

Dalla documentazione in atti e dal Titolo di proprietà non risultano esserci parti comuni.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SALEMI (TP) - VIA SAN BIAGIO N. 26, PIANO T

Dalla documentazione in atti e dal Titolo di proprietà non risultano esserci parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALEMI (TP) - VIA TOMMASO TERRANOVA N. 17, PIANO T - 1 - S

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SALEMI (TP) - VIA SAN BIAGIO N. 26, PIANO T

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALEMI (TP) - VIA TOMMASO TERRANOVA N. 17, PIANO T - 1 - S

Il corpo di fabbrica è costituito da struttura portante in muratura continua di pietrame e conci di tufo, fondazioni in pietrame e malta pozzolanica rinforzate con conglomerato cementizio armato, operando a tratti uno scavo al di sotto della muratura portante. I solai originari sono stati sostituiti con solai in latero cemento armati con tondini di ferro, previa realizzazione piano per piano di cordolo in c.a. sui muri portanti, mentre la copertura è stata ripristinata con arcarecci e tegole canali, previo rifacimento dei timpani sottostanti. La divisione interna è stata eseguita con segato di tufo in opera con malta cementizia.

Pavimenti in ceramica, così come le pareti del servizio igienico e della lavanderia che sono in parte piastrellate. Le bussole interne sono in legno del tipo tamburato, e gli infissi esterni sono in legno tipo Douglas.

Le pareti ed i soffitti sono rifinite con intonaco civile, mentre il prospetto con intonaco del tipo Li Vigni di colore pietra naturale, anche se oggi presenta i segni del tempo.

Gli impianti, elettrico ed idrico sono del tipo sotto traccia, secondo le norme vigenti in materia.

L'impianto di riscaldamento è stato realizzato con piastre radianti e caldaia elettrica; per quanto riguarda il raffrescamento vi sono installati dei condizionatori.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SALEMI (TP) - VIA SAN BIAGIO N. 26, PIANO T

Il corpo di fabbrica è costituito da struttura portante in muratura continua di pietrame e conci di tufo, fondazioni in pietrame e malta pozzolanica rinforzate con conglomerato cementizio armato, operando a tratti uno scavo al di sotto della muratura portante. I solai originari sono stati sostituiti con solai in latero cemento armati con tondini di ferro, previa realizzazione piano per piano di cordolo in c.a. sui muri portanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALEMI (TP) - VIA TOMMASO TERRANOVA N. 17, PIANO T - 1 - S

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SALEMI (TP) - VIA SAN BIAGIO N. 26, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALEMI (TP) - VIA TOMMASO TERRANOVA N. 17, PIANO T - 1 - S

Periodo	Proprietà	Atti
----------------	------------------	-------------

Dal 09/04/1990	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giubilato Anna	09/04/1990	2998	
		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.

In merito alle provenienza ventennale si fa riferimento a quanto certificato dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, in data 16/05/2023 ed allegata agli atti.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SALEMI (TP) - VIA SAN BIAGIO N. 26, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/04/1990	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giubilato Anna	09/04/1990	2998	
		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.

In merito alla provenienza ventennale si fa riferimento a quanto certificato dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, in data 16/05/2023 ed allegata agli atti.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALEMI (TP) - VIA TOMMASO TERRANOVA N. 17, PIANO T - 1 - S

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di trapani aggiornate al 12/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Salemi il 26/05/2006
Reg. gen. 16514 - Reg. part. 4845
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Marsala il 12/05/2023
Reg. gen. 9912 - Reg. part. 8109
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

In merito alle formalità pregiudizievoli si fa riferimento a quanto certificato dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, in data 16/05/2023 ed allegata agli atti.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SALEMI (TP) - VIA SAN BIAGIO N. 26, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di trapani aggiornate al 12/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Salemi il 26/05/2006
Reg. gen. 16514 - Reg. part. 4845
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Marsala il 12/05/2023
Reg. gen. 9912 - Reg. part. 8109
A favore di **** Omissis ****

In merito alle formalità pregiudizievoli si fa riferimento a quanto certificato dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, in data 16/05/2023 ed allegata agli atti.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALEMI (TP) - VIA TOMMASO TERRANOVA N. 17, PIANO T - 1 - S

Il fabbricato ricade, secondo il vigente piano particolareggiato, in Z.T.O. "A" (Centro storico), e secondo il Piano Paesaggistico, Ambiti 2 - 3 Trapani, rientra nel "Livello di Tutela 1"

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SALEMI (TP) - VIA SAN BIAGIO N. 26, PIANO T

Il fabbricato ricade, secondo il vigente piano particolareggiato, in Z.T.O. "A" (Centro storico), e secondo il Piano Paesaggistico, Ambiti 2 - 3 Trapani, rientra nel "Livello di Tutela 1"

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALEMI (TP) - VIA TOMMASO TERRANOVA N. 17, PIANO T - 1 - S

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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.

Il fabbricato, ricadente in centro storico, è di vecchia costruzione poiché edificato prima del 1942. A seguito del sisma del Gennaio del 1968, il fabbricato ha subito danni alla struttura portante sia orizzontale che verticale, riparati giusta Autorizzazione n° 9 del 22/01/1997 (Prat. n° 89/90).

Confrontando lo stato dei luoghi con gli elaborati allegati all' Autorizzazione n° 9 del 22/01/1997 (Prat. n° 89/90), risultano delle difformità, e nello specifico trattasi della realizzazione di una diversa distribuzione interna come si evince dall'elaborato grafico comparativo allegato (Tav. A.01.1 stampato il: 16/10/14)

In data 20/10/2014 con prot. generale n. 23955, è stata presentata una richiesta tendente ad ottenere l'approvazione del progetto di variante distributiva e completamento lavori, che rispecchia lo stato dei luoghi odierno. Tale progetto, di cui fa parte la citata Tav. A.01.1 è stato respinto, in quanto manchevole di alcune dichiarazioni e di alcuni atti tecnici di rito, come meglio specificato nella Deliberazione n°7160 del 12/09/2019 Verbale n° 03.

Tali difformità sono sanabili con la presentazione di una nuova variante, ed i costi di adeguamento per quanto riguarda gli oneri, se dovuti, saranno stabiliti dal responsabile del procedimento; mentre le spese tecniche ammontano ad €. 3.700,00.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SALEMI (TP) - VIA SAN BIAGIO N. 26, PIANO T

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

Il fabbricato, ricadente in centro storico, è di vecchia costruzione poiché edificato prima del 1942. A seguito del sisma del Gennaio del 1968, il fabbricato ha subito danni alla struttura portante sia orizzontale che verticale, riparati giusta Autorizzazione n° 9 del 22/01/1997 (Prat. n° 89/90).

Non è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi con gli elaborati allegati all' Autorizzazione n° 9 del 22/01/1997 (Prat. n° 89/90), anche se da ispezione esterna si ritiene che rispecchi lo stato effettivo dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALEMI (TP) - VIA TOMMASO TERRANOVA N. 17, PIANO T - 1 - S

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SALEMI (TP) - VIA SAN BIAGIO N. 26, PIANO T

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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** - Appartamento ubicato a Salemi (TP) - Via Tommaso Terranova n. 17, piano T - 1 - S
Fabbricato di civile abitazione indipendente, ubicato tra la Via Tommaso Terranova e la Via San Biagio, nel centro storico di Salemi. Il corpo di fabbrica si sviluppa su tre livelli, l'accesso principale all'abitazione avviene dalla Via Tommaso Terranova n. 15, mentre dalla Via San Biagio si accede alla cantina (cui non è stato possibile accedere). Al piano terra abbiamo un ampio ingresso, ove è ubicata la scala che consente l'accesso al piano primo, uno spogliatoio, una camera da letto, da cui sia accede al sottoscala dove sono collocati una doccia ed un lavabo, un bagno, un disimpegno, una camera singola, ed un piccolo vano scala - predisposto per la collocazione di una scala a chiocciola - che consentirà l'accesso al piano cantinato. Al piano primo, abbiamo un un ampio vano soggiorno, una cucina - dispensa ed un bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 1323, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 110.560,00
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Salemi (TP) - Via San Biagio n. 26, piano T
Magazzino indipendente, ubicato tra la Via Tommaso Terranova e la Via San Biagio, nel centro storico di Salemi. L'accesso al magazzino avviene dalla Via San Biagio, è composto da un unico ambiente come rappresentato negli elaborati grafici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 1323, Sub. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 16.381,20

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Salemi (TP) - Via Tommaso Terranova n. 17, piano T - 1 - S	172,75 mq	640,00 €/mq	€ 110.560,00	100,00%	€ 110.560,00
Bene N° 2 - Magazzino Salemi (TP) - Via San Biagio n. 26, piano T	37,23 mq	440,00 €/mq	€ 16.381,20	100,00%	€ 16.381,20
				Valore di stima:	€ 126.941,20

Valore di stima: € 126.941,20

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Altro	3700,00	€

Valore finale di stima: € 104.200,02

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Non è stato possibile accedere alla cantina ed al magazzino.

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 03/11/2023

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Concessione edilizia - Autorizzazione n° 9 del 22/01/97 e relativi elaborati grafici
- ✓ Altri allegati - Deliberazione n°7160 del 12/09/2019 Verbale n° 03_Respingimento progetto di variante distributiva e completamento dei lavori.
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale non aggiornata
- ✓ Altri allegati - Foto e geolocalizzazione del corpo di fabbrica

- ✓ Altri allegati - Relazione di Stima canone di locazione
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Salemi (TP) - Via Tommaso Terranova n. 17, piano T - 1 - S
Fabbricato di civile abitazione indipendente, ubicato tra la Via Tommaso Terranova e la Via San Biagio, nel centro storico di Salemi. Il corpo di fabbrica si sviluppa su tre livelli, l'accesso principale all'abitazione avviene dalla Via Tommaso Terranova n. 15, mentre dalla Via San Biagio si accede alla cantina (cui non è stato possibile accedere). Al piano terra abbiamo un ampio ingresso, ove è ubicata la scala che consente l'accesso al piano primo, uno spogliatoio, una camera da letto, da cui si accede al sottoscala dove sono collocati una doccia ed un lavabo, un bagno, un disimpegno, una camera singola, ed un piccolo vano scala - predisposto per la collocazione di una scala a chiocciola - che consentirà l'accesso al piano cantinato. Al piano primo, abbiamo un ampio vano soggiorno, una cucina - dispensa ed un bagno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 1323, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade, secondo il vigente piano particolareggiato, in Z.T.O. "A" (Centro storico), e secondo il Piano Paesaggistico, Ambiti 2 - 3 Trapani, rientra nel "Livello di Tutela 1"
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Salemi (TP) - Via San Biagio n. 26, piano T
Magazzino indipendente, ubicato tra la Via Tommaso Terranova e la Via San Biagio, nel centro storico di Salemi. L'accesso al magazzino avviene dalla Via San Biagio, è composto da un unico ambiente come rappresentato negli elaborati grafici.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 1323, Sub. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade, secondo il vigente piano particolareggiato, in Z.T.O. "A" (Centro storico), e secondo il Piano Paesaggistico, Ambiti 2 - 3 Trapani, rientra nel "Livello di Tutela 1"

Prezzo base d'asta: € 104.200,02

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 47/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 104.200,02

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Salemi (TP) - Via Tommaso Terranova n. 17, piano T - 1 - S		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 1323, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	172,75 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare presenta un normale stato conservativo, considerando il fatto che non è abitato.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione indipendente, ubicato tra la Via Tommaso Terranova e la Via San Biagio, nel centro storico di Salemi. Il corpo di fabbrica si sviluppa su tre livelli, l'accesso principale all'abitazione avviene dalla Via Tommaso Terranova n. 15, mentre dalla Via San Biagio si accede alla cantina (cui non è stato possibile accedere). Al piano terra abbiamo un ampio ingresso, ove è ubicata la scala che consente l'accesso al piano primo, uno spogliatoio, una camera da letto, da cui si accede al sottoscala dove sono collocati una doccia ed un lavabo, un bagno, un disimpegno, una camera singola, ed un piccolo vano scala - predisposto per la collocazione di una scala a chiocciola - che consentirà l'accesso al piano cantinato. Al piano primo, abbiamo un un ampio vano soggiorno, una cucina - dispensa ed un bagno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Salemi (TP) - Via San Biagio n. 26, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 99, Part. 1323, Sub. 1, Categoria C2	Superficie	37,23 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare presenta un normale stato conservativo.		
Descrizione:	Magazzino indipendente, ubicato tra la Via Tommaso Terranova e la Via San Biagio, nel centro storico di Salemi. L'accesso al magazzino avviene dalla Via San Biagio, è composto da un unico ambiente come rappresentato negli elaborati grafici.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SALEMI (TP) - VIA TOMMASO TERRANOVA N. 17, PIANO T
- 1 - S

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Salemi il 26/05/2006
Reg. gen. 16514 - Reg. part. 4845
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Marsala il 12/05/2023
Reg. gen. 9912 - Reg. part. 8109
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A SALEMI (TP) - VIA SAN BIAGIO N. 26, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Salemi il 26/05/2006
Reg. gen. 16514 - Reg. part. 4845
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Marsala il 12/05/2023
Reg. gen. 9912 - Reg. part. 8109
A favore di **** Omissis ****