

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MARSALA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. ES.I. n. 70/23**

Giudice Esecuzione Dott. Marcello BELLOMO

Promossa da

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

Creditore intervenuto

**** **Omissis** ****

Esperto estimatore: Arch. Giuseppina PIZZO
Custode Giudiziario: Avv. LOMBARDINO Giovan Battista Salvo

SOMMARIO

1. Premessa. Svolgimento delle operazioni peritali e completezza documentazione ex art. 567 c.p.c

a. Svolgimento delle operazioni peritali

La sottoscritta **arch. Giuseppina PIZZO** (CF **** **Omissis** ****), con studio in CASTELVETRANO (TP) via SEGGIO n. 129, iscritta al N° 784 sez. A dell'Albo dell'Ordine degli Architetti PPC della provincia di Trapani, ed iscritta, inoltre, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Marsala, nominata esperto ex art. 568 c.p.c., con provvedimento del 01/09/2023 (comunicato in data 04/09/2023), relativamente al procedimento esecutivo promosso da **** **Omissis** **** contro **** **Omissis** ****, prestato il giuramento di rito con dichiarazione depositata nel fascicolo telematico in data 17/09/2023, ha proceduto alla redazione della presente relazione di consulenza tecnica avente per oggetto "*stima dei beni pignorati e relativi accertamenti catastali, ipotecari ed urbanistici*".

In data 07/12/2023 è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili pignorati alla presenza dell'esecutata, sig.ra **** **Omissis** ****, e del fratello, sig. **** **Omissis** ****, come risulta dal relativo verbale allegato alla presente relazione (All. n. 1).

La sottoscritta, in adempimento all'incarico ricevuto dal Tribunale di Marsala, nel corso della visita ha rilevato ogni elemento utile alla stima del bene immobiliare oggetto di esecuzione ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. att. c.p.c.; in particolare, ha visionato, misurato e fotografato in ogni sua parte l'interno e l'esterno del bene immobile oggetto di causa (All. nn. 2-3).

b. Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c. risulta completa in quanto l'Esperto ha verificato che la relazione notarile prodotta dal Creditore Procedente, recante data



14 luglio 2023, attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nel ventennio antecedente alla data di notificazione del pignoramento.

Successivamente a tale data risulta la seguente formalità (cfr. All. n. 7):

- Nota di trascrizione Registro generale n. 16834 Registro particolare n. 13851 Presentazione n. 12 del 08/08/2023: Atto per causa di morte - Accettazione espressa di eredità (a modifica della formalità n. 12037 trascritta presso la stessa Conservatoria in data 27 luglio 2012).

Trascrizione dell'accettazione espressa da parte della signora **** *Omissis* **** in morte della signora **** *Omissis* ****, cui, non avendo la *de cuius* lasciato testamento, venivano chiamati per legge in quote eguali i figli **** *Omissis* ****. La nuova trascrizione si è resa necessaria per far risultare che la signora **** *Omissis* **** è divenuta unica erede universale, con conseguente devoluzione della quota di 1/1 relativamente all'immobile oggetto di causa, giusta la già resa dichiarazione espressa di accettazione dalla stessa signora **** *Omissis* **** all'udienza del 01 marzo 2012 avanti il Tribunale di Marsala - sez. distaccata di Mazara del Vallo, a chiusura del procedimento n. 128/11 R.G. di volontaria giurisdizione stante le rinunce da parte degli altri chiamati.

Si segnala che non si è proceduto all'aggiornamento della ditta intestataria, stante che nelle visure catastali aggiornate è riportato il nome della *de cuius* **** *Omissis* ****.

2. Identificazione dell'immobile e verifica della corrispondenza catastale

c. Identificazione dell'immobile

Unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano secondo di un fabbricato di maggiori dimensioni sito nel Comune di Mazara del Vallo nel corso Armando DIAZ n. 67.

L'unità immobiliare è iscritta al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al **Foglio di mappa n. 233 p.la n. 901 sub. 26**, zona cens. 1, categ. A/2, cl. 4^a, cons. 7,5 vani, sup. cat. 124 m². catastalmente intestata alla signora **** *Omissis* ****, nata a Castelvetro (TP), il 26 settembre 1919, codice fiscale **** *Omissis* ****.

d. Titolarità

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene di fatto alla seguente esecutata:

**** *Omissis* ****, nata a Mazara del Vallo (TP) il 31 agosto 1953, codice fiscale **** *Omissis* ****

Quota Proprietà: 1/1

Viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** *Omissis* ****: Proprietà 1000/1000

L'immobile sopra descritto appartiene, in piena ed esclusiva proprietà, alla signora **** *Omissis* ****, sopra generalizzata, per averlo ricevuto per successione legittima alla propria madre signora **** *Omissis* ****, sopra generalizzata, deceduta il 9 novembre 2006, per accettazione espressa dell'eredità trascritta a Trapani il 27 luglio 2012 ai n.ri 14708/12037 (e



successiva modifica), anche in conseguenza delle rinunce all'eredità della *de cuius* da parte degli altri figli, sig.ri **** *Omissis* **** e **** *Omissis* ****.

Alla predetta signora **** *Omissis* **** il predetto immobile apparteneva per averlo acquistato con atto ai rogiti del notaio M. Polizzi in data 5 agosto 1963, trascritto a Trapani in data 23 agosto 1963 ai n.ri 13323/12492.

e. Cronistoria dei dati catastali. Corrispondenza catastale

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/11/2015 al 09/01/2024	**** <i>Omissis</i> ****, nata a CASTELVETRANO (TP) il 26/09/1919 – **** <i>Omissis</i> ****	CATASTO FABBRICATI Foglio 233 p.la 901 sub. 26, cat. A/2 cl. 4°, cons. 7,5 vani, sup. 124 mq escluse aree scoperte 121 mq, rendita € 406,71 CORSO ARMANDO DIAZ n. 67 Piano 2
Dal 25/01/2013 al 09/11/2015	**** <i>Omissis</i> ****, nata a CASTELVETRANO (TP) il 26/09/1919 – CF: **** <i>Omissis</i> ****	CATASTO FABBRICATI Foglio 233 p.la 901 sub. 26, cat. A/2 cl. 4°, cons. 7,5 vani, rendita € 406,71 CORSO ARMANDO DIAZ n. 67 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 25/01/2013	**** <i>Omissis</i> ****, nata a CASTELVETRANO (TP) il 26/09/1919 – CF: **** <i>Omissis</i> ****	CATASTO FABBRICATI Foglio 233 p.la 901 sub. 26, cat. A/2 cl. 4°, cons. 7,5 vani, rendita € 406,71 (L. 787.500) CORSO ARMANDO DIAZ n. 67 Piano 2
Dal 30/06/1987 Al 01/01/1992	**** <i>Omissis</i> ****, nata a CASTELVETRANO (TP) il 26/09/1919 – CF: **** <i>Omissis</i> ****	CATASTO FABBRICATI Foglio 233 p.la 901 sub. 26, cat. A/2 cl. 4°, cons. 7,5 vani, rendita € 0,73 (L. 1.417) CORSO DIAZ GENERALE ARMANDO n. 67 Piano 2

Prima di procedere al sopralluogo la sottoscritta ha estratto tutta la documentazione presente nel fascicolo telematico per acquisire ogni dato disponibile circa individuazione, identificazione e consistenza catastale dell'immobile pignorato ed espletare le necessarie indagini.

La sottoscritta ha acquisito telematicamente presso l'Ufficio Provinciale di Trapani dell'Agenda del Territorio la visura catastale storica, l'estratto del foglio di mappa n. 233 nonché la planimetria catastale in atti dell'immobili pignorato depositata in data 01/01/1962.

Quanto acquisito è stato preso debitamente in esame e si allega alla presente relazione (All. nn. 4-5-6).

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 07/12/2023 si è riscontrato che tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, sussiste totale corrispondenza ad eccezione della posizione della porta interna di accesso al vano salone che è ubicata nel vano di ingresso e non nell'attiguo corridoio.

Ai fini della vendita non è necessario aggiornare la planimetria catastale.

Occorre aggiornare l'intestatario dell'immobile pignorato con voltura catastale i cui costi (oltre alle spese tecniche) ammontano a:

euro 55,00 a titolo di tributo speciale catastale;



euro 16 di imposta di bollo per ogni 4 pagine della domanda.

3. Descrizione dell'immobile e suddivisione in lotti

a. **Formazione dei lotti**

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

- 1) piena proprietà di una unità immobiliare destinata ad abitazione, posta al piano secondo (scala B) di un fabbricato a più piani sito a Mazara del Vallo nel corso Armando DIAZ n. 67; identificata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al Foglio di mappa n. 233 p.la n. 901 sub. 26.

b. **Descrizione dell'immobile. Confini, consistenza, caratteristiche costruttive, stato conservativo**

L'immobile oggetto di stima è ubicato in zona principale del centro urbano del Comune di Mazara del Vallo. La zona, di buon pregio, è caratterizzata dalla vicinanza con il centro storico e il Lungomare Giuseppe Mazzini e la presenza diffusa di edifici di tipo residenziale e commerciale, ben servita e facilmente raggiungibile dalle principali arterie urbane ed extraurbane, nonché dotata di urbanizzazioni primarie e secondarie. Il bene immobile pignorato è inserito all'interno di un complesso immobiliare a destinazione residenziale di maggiori dimensioni organizzato in condominio che si affaccia, oltre che sul corso Armando Diaz, sulla via Francesco Paolo Perez.

L'edificio condominiale, denominato "*Condominio Palazzo Polizzi*", ha ingresso diretto dall'androne accessibile dal corso Armando Diaz n. 67; la predetta unità immobiliare a destinazione residenziale è accessibile mediante vano scala (scala B) e vano ascensore condominiali.

L'abitazione è confinante con la via Francesco Paolo Perez, con corte interna all'edificio, con vano scala e con appartamento complanare di proprietà aliena, con altro immobile di proprietà aliena.

Al suo interno l'alloggio è composto dai seguenti ambienti:

- ingresso e corridoio con funzione di disimpegno,
- vano salone, comunicante con l'ingresso e con affaccio sulla via Perez (finestra),
- cucina comunicante con il corridoio e con affaccio sulla corte interna (n. 2 finestre),
- vano soggiorno comunicante con il corridoio e con affaccio sulla corte interna (porta),
- un servizio igienico con vasca, con affaccio sulla corte interna (finestra),
- un vano letto comunicante con il corridoio e con affaccio sulla corte interna (finestra),
- un vano letto comunicante con il corridoio e con affaccio sulla via Perez (finestra),
- un vano ripostiglio, privo di finestra, posto nella parte terminale del corridoio.

Tutti gli ambienti dell'abitazione hanno altezza interna utile pari a 3,15 m.

Per quanto concerne la consistenza del bene pignorato le superfici interne dell'appartamento sono state rilevate dall'ultima planimetria catastale in atti. Tutti i dati sono stati integrati dalle



risultanze del sopralluogo e dei rilievi metrici compiuti presso l'immobile in occasione del sopralluogo.

Lo stato dei luoghi è stato rappresentato nel rilievo fotografico (All. n. 2) e nelle piante che si allegano alla presente relazione (All. n. 3).

La consistenza del bene è riportata nella sottostante tabella:

destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	108,92	121,81	1	121,82	3,15 m	2°
balconi	10,71	10,71	0,25	2,68	0	2°
Totale Superficie convenzionale				124,50		

La sottoscritta ha assunto come superficie commerciale quella compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni e considerando per metà i muri di confine comuni alle unità immobiliari adiacenti.

Alle superfici accessorie, come convenzione, sono stati applicati i coefficienti di cui alla superiore tabella.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile versa nelle seguenti condizioni di mantenimento e di conservazione.

Le opere di finitura interne risultano essere di scarso pregio per la qualità dei materiali impiegati e sono riferibili per tipologia all'epoca originaria di costruzione; dal sopralluogo si è evinta la totale assenza di esecuzione delle ordinarie opere di manutenzione necessarie per l'agibilità di un immobile a destinazione residenziale. Come visibile dal rilievo fotografico l'appartamento, a tale data, versava in particolare stato di disordine e degrado e in condizioni tali da rendere difficoltose anche le rituali operazioni di rilievo.

Tutti i vani dell'appartamento sono pavimentati con mattoni di "scaglie di marmo".

Le pareti del servizio igienico e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica.

I soffitti e le pareti di tutti i vani sono rivestiti di intonaco di tipo civile e versano in cattivo stato di conservazione, con evidenti tracce di muffe e segni di umidità diffusa.

Nei vani dell'appartamento posti in corrispondenza del confine con altro immobile sono presenti evidenti fessure in corrispondenza delle travi perimetrali.

Gli infissi interni sono di vecchia fattura in legno di scarsa qualità di colore marrone mentre quelli esterni sono costituiti da porte e finestre vetrate con telaio in ferro zincato di colore panna/beige e oscuranti costituiti da avvolgibili in pvc di colore azzurro/turchese.

Sono presenti l'impianto elettrico e impianto idrico-sanitario, entrambi non adeguati a norma di legge.

Nel servizio igienico è installato un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Le parti comuni del condominio quali androne, corpo scala e ascensore si presentano in discreto stato di manutenzione e conservazione, così come i fronti esterni del fabbricato prospicienti entrambe le vie pubbliche.

c. Stato di occupazione



Nel corso della visita la sottoscritta, su dichiarazione della sig.ra **** Omissis ****, ha rilevato che l'immobile risulta occupato dall'esecutata.

4. Provenienze ventennali

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 05/08/1963 al 27/07/2012	**** Omissis ****, nata a CASTELVETRANO (TP) il 26/09/1919 – CF: **** Omissis ****	Atto di compravendita ai rogiti del notaio M. Polizzi in data 5 agosto 1963, trascritto a Trapani in data 23 agosto 1963 ai n.ri 13323/12492
Dal 27/07/2012 a oggi	**** Omissis ****, nata a Mazara del Vallo (TP) il 31 agosto 1953 – CF: **** Omissis ****	Nota di trascrizione Registro generale n. 16834 Registro particolare n. 13851 Presentazione n. 12 del 08/08/2023: Atto per causa di morte - Accettazione espressa di eredità (a modifica della formalità n. 12037 trascritta presso la stessa Conservatoria in data 27 luglio 2012)

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.

5. Formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 09/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI

1) Ipoteca giudiziale iscritta a Trapani in data 4 agosto 2007 ai n.ri 22173/4785, per il montante di euro 40.000,00, dipendente dal Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Marsala – sezione staccata Mazara del Vallo in data 14 settembre 2006, repertorio n. 141, a favore **** Omissis **** – società cooperativa a r.l., con sede a **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, nata a Castelvetro il 26 settembre 1919.

TRASCRIZIONI

1) Pignoramento emesso dal Tribunale di Marsala – sede distaccata di Mazara del Vallo, in data 15 marzo 2011, repertorio n. 149, trascritto a Trapani in data 11 aprile 2011 ai n.ri 7704/5719, a favore **** Omissis ****, con sede a **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, nato a Mazara del Vallo (TP) il giorno 1 ottobre 1956, e **** Omissis ****, nata a Mazara del Vallo (TP) il 31 agosto 1953, e successiva rettifica alla nota trascritta a Trapani il 16 maggio 2013 ai n.ri 10037/8139, a favore **** Omissis ****, con sede a **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, contro **** Omissis ****, nata a Castelvetro il 26 settembre 1919.



2) Pignoramento emesso dal Tribunale di Marsala, in data 10 giugno 2023, repertorio n. 677, trascritto a Trapani in data 30 giugno 2023 ai n.ri 13726/11226, a favore **** *Omissis* ****, con sede a Conegliano, codice fiscale 04846350264, contro **** *Omissis* ****, nata a Mazara del Vallo (TP) il 31 agosto 1953.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nel depennare le formalità sopra riportate e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- 1) cancellazione ipoteca giudiziale: 94,00 € (59,00 +35,00) per imposta di bollo e tassa ipotecaria - 0,5% dell'ipoteca con un minimo fisso di almeno 200,00 € per l'imposta ipotecaria;
- 2) cancellazione trascrizione del pignoramento: € 295,00 euro + € 59,00 bollo.

Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli non vengono detratte dal valore di vendita.

Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

6. Regolarità edilizia e urbanistica

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile oggetto di esecuzione è parte del secondo piano di fabbricato condominiale costruito con Licenza di Costruzione del 25/07/1960 (All. n. 10) rilasciata dal Comune di Mazara del Vallo al sig. **** *Omissis* **** e dichiarato agibile in data 06/06/1963.

Non si sono rilevati dal sopralluogo segni di opere realizzate successivamente all'originaria epoca di costruzione dello stabile e che avrebbero richiesto il rilascio di nuovi titoli abilitativi.

7. Stima/Formazione lotti

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

Bene N° 1

Unità immobiliare destinata ad abitazione, posta al piano secondo (scala B) di un fabbricato di maggiori dimensioni sito a Mazara del Vallo nel corso Armando DIAZ n. 67; identificata al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al Foglio di mappa n. 233 p.la n. 901 sub. 26, cat. A/2 cl. 4°, cons. 7,5 vani, sup. 124 mq escluse aree scoperte 121 mq, rendita € 406,71, posta in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

L'immobile è ubicato in zona principale del centro urbano del Comune di Mazara del Vallo, caratterizzata dalla presenza diffusa di edifici di tipo residenziale e commerciale, ben servita e facilmente raggiungibile dalle principali arterie urbane ed extraurbane, nonchè dotata di



urbanizzazioni primarie e secondarie. Il bene immobile pignorato è inserito all'interno di un complesso immobiliare a destinazione residenziale di maggiori dimensioni organizzato in condominio che si affaccia, oltre che sul corso Armando Diaz, sulla via Francesco Paolo Perez e su corte interna.

L'edificio condominiale, denominato "*Condominio Palazzo Polizzi*", ha ingresso diretto dall'androne accessibile dal corso Armando Diaz n. 67; la predetta unità immobiliare a destinazione residenziale è accessibile mediante vano scala (scala B) e vano ascensore condominiali.

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione è quello sintetico-comparativo.

Per la determinazione sia del più probabile valore di mercato che del canone di locazione sono state valutate le caratteristiche intrinseche (stato d'uso, manutenzione, stato di possesso, eventuali vizi occulti, ecc.) e le caratteristiche estrinseche dell'immobile (ubicazione, caratteristiche dell'unità immobiliare, pertinenze ecc. e condizioni di transitabilità delle strade di collegamento con i vicini mercati e centri urbani), facendo riferimento, per la valutazione del bene oggetto del presente procedimento, ai valori ricavati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate relativa al 1° semestre 2023 e riferita ad immobili residenziali ubicati in zona Centrale/CENTRO STORICO URBANO ZONA MUNICIPIO - CORSO VENETO-UMBERTO-CAITO (**Codice zona: B1 Microzona: 1**).

Dalla Banca dati pubblicata dall'OMI si evince che il valore di mercato unitario degli edifici di tipologia "*abitazioni civili*" in stato conservativo normale, oscilla da un minimo di € 720,00/mq a un massimo di € 950,00/mq, con una media di € 835,00/mq.

Dalle indagini svolte presso le agenzie e i portali immobiliari, nell'immediata zona e per immobili simili, è emerso un prezzo di mercato che oscilla da un minimo di € 900,00/mq a un massimo di € 1.200,00/mq, che si discosta da quello dell'OMI riferito ad una zona territoriale ampia ed eterogenea.

Conseguentemente, in considerazione dei seguenti elementi caratterizzanti l'immobile oggetto di stima:

- anno di costruzione dell'edificio,
- elementi di finitura di tipo economico,
- obsolescenza funzionale d'invecchiamento,
- deterioramento fisico d'uso e pessimo stato di manutenzione delle parti interne,
- esposizione interna e su viabilità secondaria,

la sottoscritta ritiene di poter stimare il più probabile valore di mercato per l'immobile in oggetto in € 600,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene n. 1 Appartamento Mazara del Vallo corso Armando Diaz n. 67 piano 2°	124,50 mq	€ 600/mq	€ 74.700,00	100%	€ 74.700,00



Valore di stima sulla base della superficie convenzionale: **€ 74.700,00**

Il canone di locazione, nelle condizioni in cui versa l'appartamento, può essere stimato in € 300,00/mese.

Deprezzamenti

Oneri di regolarizzazione catastale: €700,00.

Valore stima: € 74.000,00

Abbattimento forfettario 15% (differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per eventuali spese condominiali insolute)

€ 74.000,00 x 15% = € 11.100,00

Valore finale di stima: € 62.900,00

8. Eventuali particolarità da segnalare

Non è stato possibile redigere il certificato energetico dell'immobile / APE in quanto non disponibile il libretto dell'impianto termico.

Detto elemento si deve, peraltro, obbligatoriamente allegare all'APE per la corretta registrazione sul sistema Informativo APE Sicilia.

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.

Castelvetrano, li 30/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pizzo Giuseppina

ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo del 07/12/2023
2. Rilievo fotografico del 07/12/2023
3. Rilievo METRICO: Pianta dell'appartamento – scala 1:100
4. Estratto di mappa Foglio di mappa 233 p.IIa n. 901
5. Visura catastale storica per immobile: Fabbricato censito al Foglio di mappa n. 233 p.IIa n. 901 sub. 26
6. Planimetria catastale in atti: Fabbricato censito al Foglio di mappa n. 233 p.IIa n. 901 sub. 26
7. Proprietà e provenienza
8. Formalità pregiudizievoli
9. Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia Territorio Quotazioni immobiliari 1° semestre 2023
10. Licenza di Costruzione del 25/07/1960



9. Riepilogo bando d'asta

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Appartamento ubicato a Mazara del Vallo (TP) – Corso Armando Diaz n. 67, piano 2°. Valore € 62.900,00

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima è ubicato in zona principale del centro urbano del Comune di Mazara del Vallo. La zona, di buon pregio, è caratterizzata dalla vicinanza con il centro storico e il Lungomare Giuseppe Mazzini e la presenza diffusa di edifici di tipo residenziale e commerciale ed è ben servita e facilmente raggiungibile dalle principali arterie urbane ed extraurbane, nonchè dotata di urbanizzazioni primarie e secondarie.

Il bene immobile pignorato è inserito all'interno di un complesso immobiliare a destinazione residenziale di maggiori dimensioni organizzato in condominio che si affaccia, oltre che sul corso Armando Diaz, sulla via Francesco Paolo Perez e su corte interna.

L'edificio condominiale, denominato "*Condominio Palazzo Polizzi*", ha ingresso diretto dall'androne accessibile dal corso Armando Diaz n. 67; la predetta unità immobiliare a destinazione residenziale è posta al piano secondo ed è accessibile mediante vano scala (scala B) e vano ascensore condominiali.

L'abitazione è confinante con la via Francesco Paolo Perez, con corte interna all'edificio, con vano scala e con appartamento complanare di proprietà aliena, con altro immobile di proprietà aliena.

Al suo interno l'alloggio è caratterizzato da forme geometriche regolari ed è composto da cinque vani abitabili (pranzo, soggiorno, salone, due camere da letto), oltre cucina, disimpegni e accessori (bagno e ripostiglio). Tutti i vani ricevono aria e luce diretta dall'esterno, ad eccezione del ripostiglio.

Tutti gli ambienti dell'abitazione hanno altezza interna utile pari a 3,15 m.

DATI CATASTALI: Catasto Fabbricati del Comune di Mazara del Vallo, Foglio di mappa n. 233 p.la n. 901 sub. 26, cat. A/2 cl. 4°, cons. 7,5 vani.

L'immobile è regolare sotto il profilo urbanistico e catastale.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1000/1000).



10. Schema riassuntivo**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.900,00**

Bene N° 1 - Fabbricato civile (Appartamento)			
Ubicazione	Comune di Mazara del Vallo, corso Armando Diaz n. 67, piano 2°		
Tipologia immobile	Appartamento	Superficie	124,50 mq
Stato conservativo	<p>Le opere di finitura interne dell'appartamento risultano essere di scarso pregio per la qualità dei materiali impiegati e sono riferibili per tipologia all'epoca originaria di costruzione, registrandosi sui luoghi la mancata esecuzione delle ordinarie opere di manutenzione ordinaria necessarie per l'abitabilità di un immobile.</p> <p>Tutti i vani dell'appartamento sono pavimentati con mattoni di "scaglie di marmo".</p> <p>Le pareti del servizio igienico e della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica.</p> <p>I soffitti e le pareti di tutti i vani sono rivestiti di intonaco di tipo civile e versano in cattivo stato di conservazione, con evidenti tracce di muffe e segni di umidità diffusa.</p> <p>Nei vani dell'appartamento posti in corrispondenza del confine con altro immobile sono presenti evidenti fessure in corrispondenza delle travi perimetrali.</p> <p>Gli infissi interni sono di vecchia fattura in legno di scarsa qualità di colore marrone mentre quelli esterni sono costituiti da porte e finestre vetrate con telaio in ferro zincato di colore panna/beige e oscuranti costituiti da avvolgibili in pvc di colore azzurro/turchese.</p> <p>Sono presenti l'impianto elettrico e impianto idrico-sanitario, entrambi non adeguati a norma di legge. Nel servizio igienico è installato un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.</p> <p>Le parti comuni del condominio quali androne, corpo scala e ascensore si presentano in discreto stato di manutenzione e conservazione, così come i fronti esterni del fabbricato prospicienti entrambe le vie pubbliche.</p>		
Descrizione	<p>L'immobile oggetto di stima è ubicato in zona principale del centro urbano del Comune di Mazara del Vallo. La zona, di buon pregio, è caratterizzata dalla vicinanza con il centro storico e il Lungomare Giuseppe Mazzini e la presenza diffusa di edifici di tipo residenziale e commerciale, ben servita e facilmente raggiungibile dalle principali arterie urbane ed extraurbane, nonché dotata di urbanizzazioni primarie e secondarie.</p> <p>Il bene immobile pignorato è inserito all'interno di un complesso immobiliare a destinazione residenziale di maggiori dimensioni organizzato in condominio che si affaccia, oltre che sul corso Armando Diaz, sulla via Francesco Paolo Perez e su corte interna.</p> <p>L'edificio condominiale, denominato "Condominio Palazzo Polizzi", ha ingresso diretto dall'androne accessibile dal corso Armando Diaz n. 67; la predetta unità immobiliare a destinazione residenziale è accessibile mediante vano scala (scala B) e vano ascensore condominiali.</p> <p>L'abitazione è confinante con la via Francesco Paolo Perez, con corte interna all'edificio, con vano scala e con appartamento complanare di proprietà aliena, con altro immobile di proprietà aliena.</p> <p>Al suo interno l'alloggio è composto da cinque vani abitabili (pranzo, soggiorno, salone, due camere da letto), oltre cucina, disimpegno e accessori (bagno e ripostiglio). Tutti gli ambienti dell'abitazione hanno altezza interna utile pari a 3,15 m.</p>		
Vendita soggetta IVA	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione	Occupato dall'esecutata		

