

TRIBUNALE DI MARSALA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.: Ing. Marano Laura Margherita

Procedimento esecutivo n.157/2022

promosso da UNICREDIT SPA, E PER ESSA DOVALUE S.P.A.
contro [REDACTED]

Custode: Avv. F. Sammartano

UDIENZA in data 28/03/2024

*

Oggetto: Relazione di c.t.u.

*

Sommario

Premessa	4
Incarico - Termini ricevuti – Attività svolta	4
Immobili pignorati	6
NOTE ALL'ATTENZIONE DEL G.E.	7
RISPOSTA AI QUESITI	8
FORMAZIONE LOTTI	8
DESCRIZIONE DEI LOTTI	10
LOTTO 1: APPARTAMENTO DI PIANO TERRA, FACENTE PARTE DI UN EDIFICIO CONDOMINIALE SITO A MARSALA, VIA BARONE SPANÒ GRIGNANO N.5, CON PERTINENTE POSTO AUTO, FOGLIO 207, PARTICELLA 292 SUB 3 E SUB 15	10
Descrizione breve	10
Premessa - Unità immobiliari pignorate	10
Descrizione	10
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	11
TITOLARITÀ	12
CONFINI	12
CONSISTENZA	12
CRONISTORIA DATI CATASTALI	13
DATI CATASTALI	14
Corrispondenza catastale	14
STATO CONSERVATIVO	14
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	15
PARTI COMUNI	15
STATO DI OCCUPAZIONE	15
PROVENIENZE VENTENNALI	15
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	18
REGOLARITÀ EDILIZIA	18
PRATICHE EDILIZIE (relative al complesso immobiliare di cui fanno parte le uu.ii. pignorate)	18
CONFORMITÀ URBANISTICA.- ONERI DI REGOLARIZZAZIONE.-	19
VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI	20
STIMA	20
Criterio di Stima	20
LOTTO 2: APPARTAMENTO DI PIANO TERRA, FACENTE PARTE DI UN EDIFICIO CONDOMINIALE SITO A MARSALA, VIA BARONE SPANÒ GRIGNANO N.5, CON PERTINENTE POSTO AUTO, FOGLIO 207, PARTICELLA 292 SUB 4 E SUB 16	21
Descrizione breve	21
Premessa - Unità immobiliari pignorate	22
Descrizione	22
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	23
TITOLARITÀ	23
CONFINI	23
CONSISTENZA	23
CRONISTORIA DATI CATASTALI	24
DATI CATASTALI	24
Corrispondenza catastale	24
STATO CONSERVATIVO	24
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	25
PARTI COMUNI	25
STATO DI OCCUPAZIONE	25
PROVENIENZE VENTENNALI	25
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	25
REGOLARITÀ EDILIZIA	25
PRATICHE EDILIZIE (relative al complesso immobiliare di cui fanno parte le uu.ii. pignorate)	25

CONFORMITA' URBANISTICA.- ONERI DI REGOLARIZZAZIONE.-.....	25
VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI	25
STIMA	26
Criterio di Stima	26
LOTTO 3: APPARTAMENTO DI PIANO PRIMO, FACENTE PARTE DI UN EDIFICIO CONDOMINIALE SITO A MARSALA, VIA BARONE SPANÒ GRIGNANO N.5, CON PERTINENTE POSTO AUTO, FOGLIO 207, PARTICELLA 292 SUB 5 E SUB 14.	27
Descrizione breve	27
Premessa - Unità immobiliari pignorate	27
Descrizione	27
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	28
TITOLARITÀ.....	28
CONFINI.....	29
CONSISTENZA	29
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	29
DATI CATASTALI.....	29
<i>Corrispondenza catastale</i>	30
STATO CONSERVATIVO	30
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	30
PARTI COMUNI	30
STATO DI OCCUPAZIONE	30
PROVENIENZE VENTENNALI	30
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	31
REGOLARITÀ EDILIZIA	31
PRATICHE EDILIZIE (relative al complesso immobiliare di cui fanno parte le uu.ii. pignorate)	31
CONFORMITA' URBANISTICA.- ONERI DI REGOLARIZZAZIONE.-.....	31
VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI	31
STIMA	31
Criterio di Stima	31
LOTTO 4: APPARTAMENTO DI PIANO SECONDO, FACENTE PARTE DI UN EDIFICIO CONDOMINIALE SITO A MARSALA, VIA BARONE SPANÒ GRIGNANO N.5, CON PERTINENTE POSTO AUTO, FOGLIO 207, PARTICELLA 292 SUB 8 E SUB 22.	32
Descrizione breve	32
Premessa - Unità immobiliari pignorate	33
Descrizione	33
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	34
TITOLARITÀ.....	34
CONFINI.....	34
CONSISTENZA	34
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	35
DATI CATASTALI.....	35
<i>Corrispondenza catastale</i>	35
STATO CONSERVATIVO	36
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	36
PARTI COMUNI	36
STATO DI OCCUPAZIONE	36
PROVENIENZE VENTENNALI	36
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	36
REGOLARITÀ EDILIZIA	36
PRATICHE EDILIZIE (relative al complesso immobiliare di cui fanno parte le uu.ii. pignorate)	36
CONFORMITA' URBANISTICA.- ONERI DI REGOLARIZZAZIONE.-.....	36
VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI	37
STIMA	37
Criterio di Stima	37
LOTTO 5: APPARTAMENTO DI PIANO QUARTO, FACENTE PARTE DI UN EDIFICIO CONDOMINIALE SITO A MARSALA, VIA BARONE SPANÒ GRIGNANO N.5, CON PERTINENTE POSTO AUTO, FOGLIO 207, PARTICELLA 292 SUB 12 E SUB 13.	38
Descrizione breve	38
Premessa - Unità immobiliari pignorate	38
Descrizione	39
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	39
TITOLARITÀ.....	39
CONFINI.....	40
CONSISTENZA	40
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	40
DATI CATASTALI.....	40
<i>Corrispondenza catastale</i>	41
STATO CONSERVATIVO	41
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	41
PARTI COMUNI	41
STATO DI OCCUPAZIONE	42
PROVENIENZE VENTENNALI	42
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	42
REGOLARITÀ EDILIZIA	42
PRATICHE EDILIZIE (relative al complesso immobiliare di cui fanno parte le uu.ii. pignorate)	42

CONFORMITA' URBANISTICA.- ONERI DI REGOLARIZZAZIONE.-	42
VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI	42
STIMA	42
Criterio di Stima	42
LOTTO 6: APPARTAMENTO DI PIANO SECONDO, FACENTE PARTE DI UN EDIFICIO CONDOMINIALE SITO A MARSALA, VIALE REGIONE SICILIANA N.3, CON PERTINENTE POSTO AUTO, FOGLIO 207, PARTICELLA 293 SUB 8 E SUB 15	44
Descrizione breve	44
Premessa - Unità immobiliari pignorate	44
Descrizione	44
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	45
TITOLARITÀ	45
CONFINI	45
CONSISTENZA	46
CRONISTORIA DATI CATASTALI	46
DATI CATASTALI	46
<i>Corrispondenza catastale</i>	47
STATO CONSERVATIVO	47
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	47
PARTI COMUNI	48
STATO DI OCCUPAZIONE	48
PROVENIENZE VENTENNALI	48
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	48
REGOLARITÀ EDILIZIA	48
PRATICHE EDILIZIE (relative al complesso immobiliare di cui fanno parte le uu.ii. pignorate)	48
CONFORMITA' URBANISTICA.- ONERI DI REGOLARIZZAZIONE.-	48
VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI	48
STIMA	49
Criterio di Stima	49
LOTTO 7: APPARTAMENTO DI PIANO TERZO, FACENTE PARTE DI UN EDIFICIO CONDOMINIALE SITO A MARSALA, VIALE REGIONE SICILIANA N.3, CON PERTINENTE POSTO AUTO, FOGLIO 207, PARTICELLA 293 SUB 9 E SUB 23	50
Descrizione breve	50
Premessa - Unità immobiliari pignorate	51
Descrizione	51
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	52
TITOLARITÀ	52
CONFINI	52
CONSISTENZA	52
CRONISTORIA DATI CATASTALI	52
DATI CATASTALI	53
<i>Corrispondenza catastale</i>	53
STATO CONSERVATIVO	53
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	53
PARTI COMUNI	54
STATO DI OCCUPAZIONE	54
PROVENIENZE VENTENNALI	54
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	54
REGOLARITÀ EDILIZIA	54
PRATICHE EDILIZIE (relative al complesso immobiliare di cui fanno parte le uu.ii. pignorate)	54
CONFORMITA' URBANISTICA.- ONERI DI REGOLARIZZAZIONE.-	54
VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI	54
STIMA	55
Criterio di Stima	55
LOTTO 8: POSTO AUTO UBICATO NEL PIANO SEMINTERRATO DI UN EDIFICIO CONDOMINIALE, SITO A MARSALA, VIA BARONE SPANÒ GRIGNANO N.5, FOGLIO 207, PARTICELLA 292 SUB 23	56
Descrizione breve	56
Premessa - Unità immobiliari pignorate	56
Descrizione	56
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	57
TITOLARITÀ	57
CONFINI	57
CONSISTENZA	57
CRONISTORIA DATI CATASTALI	58
DATI CATASTALI	58
<i>Corrispondenza catastale</i>	58
STATO CONSERVATIVO	58
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	58
PARTI COMUNI	58
STATO DI OCCUPAZIONE	59
PROVENIENZE VENTENNALI	59
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	59
REGOLARITÀ EDILIZIA	59
PRATICHE EDILIZIE (relative al complesso immobiliare di cui fanno parte le uu.ii. pignorate)	59

CONFORMITA' URBANISTICA.- ONERI DI REGOLARIZZAZIONE.-.....	59
VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI.....	59
STIMA.....	59
Criterio di Stima.....	60
LOTTO 9: POSTO AUTO UBICATO NEL PIANO SEMINTERRATO DI UN EDIFICIO CONDOMINIALE, SITO A MARSALA, VIA BARONE SPANÒ GRIGNANO N.5, FOGLIO 207, PARTICELLA 292 SUB 24.....	60
Descrizione breve.....	60
Premessa - Unità immobiliari pignorate.....	61
Descrizione.....	61
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.....	62
TITOLARITÀ.....	62
CONFINI.....	62
CONSISTENZA.....	62
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	62
DATI CATASTALI.....	62
<i>Corrispondenza catastale</i>	62
STATO CONSERVATIVO.....	63
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	63
PARTI COMUNI.....	63
STATO DI OCCUPAZIONE.....	63
PROVENIENZE VENTENNALI.....	63
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	63
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	63
PRATICHE EDILIZIE (relative al complesso immobiliare di cui fanno parte le uu.ii. pignorate).....	63
CONFORMITA' URBANISTICA.- ONERI DI REGOLARIZZAZIONE.-.....	63
VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI.....	64
STIMA.....	64
Criterio di Stima.....	64
LOTTO 10: POSTO AUTO UBICATO NEL PIANO SEMINTERRATO DI UN EDIFICIO CONDOMINIALE, SITO A MARSALA, VIALE REGIONE SICILIANA N.3, FOGLIO 207, PARTICELLA 293 SUB 17.....	65
Descrizione breve.....	65
Premessa - Unità immobiliari pignorate.....	65
Descrizione.....	66
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.....	66
TITOLARITÀ.....	66
CONFINI.....	66
CONSISTENZA.....	67
CRONISTORIA DATI CATASTALI.....	67
DATI CATASTALI.....	67
<i>Corrispondenza catastale</i>	67
STATO CONSERVATIVO.....	67
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	68
PARTI COMUNI.....	68
STATO DI OCCUPAZIONE.....	68
PROVENIENZE VENTENNALI.....	68
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	68
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	68
PRATICHE EDILIZIE (relative al complesso immobiliare di cui fanno parte le uu.ii. pignorate).....	68
CONFORMITA' URBANISTICA.- ONERI DI REGOLARIZZAZIONE.-.....	68
VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI.....	68
STIMA.....	69
Criterio di Stima.....	69
RIEPILOGO LOTTI.....	70
ELENCO ALLEGATI.....	71

* * *

Premessa

*

Incarico - Termini ricevuti – Attività svolta

Premetto che:

----- ho ricevuto l'incarico con provvedimento del 02/02/2023 ricevuto a mezzo PEC in data 03/02/2023;
----- in data 13/02/2023 ho presentato una istanza al G.E. per verificare eventuali motivi di incompatibilità o astensione;

----- con visto del 22/02/2023, comunicato in pari data, sentito il creditore precedente, il G.E. ha disposto la prosecuzione delle operazioni peritali;

----- in data 13/03/2023 ho chiesto -telefonicamente- di avere accesso al fascicolo telematico (presumibilmente sospeso) ed ho inoltrato il verbale di giuramento;

----- fino al 20/04/2023:

- ho studiato gli atti della procedura individuando gli immobili pignorati;
- ho acquisito la documentazione catastale necessaria a individuare gli immobili;
- ho eseguiti n.ro 3 sopralluoghi unitamente al custode giudiziario nominato;
- ho predisposto il rilievo fotografico degli immobili pignorati;
- ho presentato istanza di accesso agli atti per acquisire copia delle pratiche abilitative presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Marsala; per quanto si legge nell'atto di Assegnazione di alloggi da parte di Società Cooperativa Edilizia del 26/07/2013, rogato dal Notaio Dott. Federico Trainito, ricevuto in copia dalla debitrice, sono state individuate le seguenti pratiche abilitative intestate alla Cooperativa

- o Progetto per la costruzione di un complesso edilizio di 20 alloggi suddivisi in due palazzine
- o Concessione Edilizia n.16 del 05/05/2005 in rinnovo della precedente Concessione n.44 del 28/06/2002
- o DIA del 14/02/2008 prot.n.7974 per opere di variazione alla detta Concessione esitata con parere favorevole in data 18/03/2008
- o DIA del 27/03/2009 prot.n.16287 e DIA del 28/04/2009 prot.n.21882 per variazioni interne
- o Permesso di Abitabilità rilasciato con Provvedimento n.70 del 19/05/2009, relativo alle 20 unità immobiliari adibite a civile abitazione ed ai pertinenti posti auto;

----- In data 20/04/2023 ho presentato al G.E. "RICHIESTA DI PRECISAZIONI ... per: mancata indicazione del titolo di proprietà a favore dei danti causa dell'esecutata ricadente nel ventennio";

----- Con provvedimento del 21/04/2023 il G.E. ha sospeso le operazioni peritali;

----- All'udienza del 23/05/2023, il G.E.:

- ✓ dato atto, [ha concesso] termine di giorni 60 da oggi ai sensi dell'art. 567 3° comma c.p.c. al fine di integrare la documentazione ipocatastale per la continuità delle trascrizioni.
- ✓ [ha fissato] udienza per l'adozione dei provvedimenti conseguenziali al 21.9.2023 ore 10.00;

----- Nella Certificazione Notarile Integrativa depositata dal Creditore precedente in data 19/07/2023 è precisato il titolo di provenienza a favore dei signori (danti causa di ██████████ per la p.Ila 272 secondo le risultanze della Certificazione Notarile) mentre è precisato che:

- *Da ispezioni ipotecarie estese a tutto il periodo cartaceo in capo a I.A.C.P. [dante causa di ██████████ per le p.Ile 274-275-278 secondo le risultanze della Certificazione Notarile], non si rileva alcuna formalità a favore dello stesso avente ad oggetto gli immobili di interesse.*

----- All'udienza del 31/10/2023:

- ✓ L'avv. Gucciardi [ha chiesto] che il GE voglia autorizzare l'esperto stimatore ad effettuare presso lo IACP di Trapani le opportune verifiche relative alla provenienza in capo allo stesso delle particelle 274,275 e 278 foglio di mappa 207, Comune di Marsala.
- ✓ il giudice dell'esecuzione
dato atto,
[ha autorizzato] l'esperto stimatore ad effettuare le verifiche richieste, disponendo la prosecuzione delle operazioni di stima.
[ha fissato] udienza ex art. 569 c.p.c. al 19.12.2023 ore 12.00.

----- Giuste verifiche eseguite presso l'I.A.C.P. di Trapani, meglio descritte nel paragrafo "Lotto 1 – Provenienze ventennali", ho precisato la provenienza in capo a I.A.C.P. giusta Relazione depositata in data

18/12/2023 con contestuale richiesta di termine per il completamento delle operazioni (60 giorni dall'udienza in data 19/12/2023);

----- All'udienza del 19/12/2023 il G.E.:

dato atto, [ha concesso] la proroga di giorni 60 richiesta dall'esperto stimatore e fissa udienza ex art. 569 c.p.c. al 28.3.2024 ore 10;

----- Nel periodo di proroga ho proceduto alla formazione dei Lotti (con le modalità descritte nell'istanza del 17/02/2024 a riprova dell'ulteriore attività svolta), nonché ho proseguito le operazioni peritali, acquisendo alcune pratiche abilitative, raffrontando lo stato di fatto e lo stato legittimo (vedi nuovi allegati prodotti);

----- Entro la scadenza in data 17/02/2024, per le motivazioni precisate nell'istanza, **ho chiesto un'ulteriore proroga di giorni 35 (Proroga n.2);**

----- Entro la scadenza in data 25/03/2024, per le motivazioni precisate nell'istanza, **ho chiesto un'ulteriore proroga di giorni 2 (Proroga n.3).-**

*

Immobili pignorati

Giusto atto di pignoramento del 28/11/2022, trascritto il 14/12/2022, ai n.ri 25449/21233, sono stati pignorate le seguenti unità immobiliari di proprietà della "██████████" con sede in ██████████ (C.F. e P.IVA: ██████████) in persona del Presidente del Consiglio di amministrazione e legale rappresentante pro-tempore ██████████ nata a ██████████ il ██████████ (██████████), site in Marsala e, precisamente:

- ✓ 1. "Appartamento di civile abitazione, sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, piano terra, costituito da 6,5 vani, (Zona 2, Cat. A2, Classe 5, Rendita € 503,55), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 292 sub 3";
- ✓ 2. "Appartamento di civile abitazione, sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, piano terra, costituito da 5 vani, (Zona 2, Cat. A2, Classe 5, Rendita € 387,34), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 292 sub 4";
- ✓ 3. "Appartamento di civile abitazione, sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, piano primo, costituito da 6,5 vani, (Zona 2, Cat. A2, Classe 5, Rendita € 503,55), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 292 sub 5";
- ✓ 4. "Appartamento di civile abitazione, sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, piano secondo, costituito da 6,5 vani, (Zona 2, Cat. A2, Classe 5, Rendita € 503,55), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 292 sub 8";
- ✓ 5. "Appartamento di civile abitazione, sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, piano quarto, costituito da 6,5 vani, (Zona 2, Cat. A2, Classe 5, Rendita € 503,55), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 292 sub 12";
- ✓ 6. "Posto auto sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, interno 1 piano S1, mq. 10 (Zona 2, Cat. C/6, Classe 5, Rendita € 22,72), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 292 sub 13";
- ✓ 7. "Posto auto sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, interno 2 piano S1, mq. 10 (Zona 2, Cat. C/6, Classe 5, Rendita € 22,72), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 292 sub 14";
- ✓ 8. "Posto auto sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, interno 3 piano S1, mq. 10 (Zona 2, Cat. C/6, Classe 5, Rendita € 22,72), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 292 sub 15";
- ✓ 9. "Posto auto sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, interno 4 piano S1, mq. 10 (Zona 2, Cat. C/6, Classe 5, Rendita € 22,72), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 292 sub 16";

- ✓ 10. “Posto auto sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, interno 10 piano S1, mq. 10 (Zona 2, Cat. C/6, Classe 5, Rendita € 22,72), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 292 sub 22”;
- ✓ 11. “Posto auto sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, interno 11 piano S1, mq. 10 (Zona 2, Cat. C/6, Classe 5, Rendita € 22,72), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 292 sub 23”
- ✓ 12. “Posto auto sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, interno 11 piano S1, mq. 10 (Zona 2, Cat. C/6, Classe 5, Rendita € 22,72), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 292 sub 24”;
- ✓ 13. “Appartamento di civile abitazione, sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, piano secondo, costituito da 6,5 vani, (Zona 2, Cat. A2, Classe 5, Rendita € 503,55), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 293 sub 8”;
- ✓ 14. “Appartamento di civile abitazione, sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, piano terzo, costituito da 5 vani, (Zona 2, Cat. A2, Classe 5, Rendita € 387,34), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 293 sub 9”;
- ✓ 15. “Posto auto sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, interno 3 piano S1, mq. 10 (Zona 2, Cat. C/6, Classe 5, Rendita € 22,72), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 293 sub 15”;
- ✓ 16. “Posto auto sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, interno 5 piano S1, mq. 10 (Zona 2, Cat. C/6, Classe 5, Rendita € 22,72), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 293 sub 17”;
- ✓ 17. “Posto auto sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, interno 11 piano S1, mq. 10 (Zona 2, Cat. C/6, Classe 5, Rendita € 22,72), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 293 sub 23.-

Si precisa che i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento coincidono con i dati catastali attuali nonché coincidono con i dati catastali riportati nella Nota di trascrizione di verbale di pignoramento immobili, trascritta il 14/12/2022, ai n.ri 25449/21233, a favore UNICREDIT SPA, con sede in Milano, C.F.: 00348170101, per l'Unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro [REDACTED], per l'Unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1:

- ✓ 1. Marsala – Catasto Fabbricati - foglio 207, particella 292 sub 3 – A2 – Abitazione di tipo civile;
- ✓ 2. Marsala – Catasto Fabbricati - foglio 207, particella 292 sub 4 – A2 – Abitazione di tipo civile;
- ✓ 3. Marsala – Catasto Fabbricati - foglio 207, particella 292 sub 5 – A2 – Abitazione di tipo civile;
- ✓ 4. Marsala – Catasto Fabbricati - foglio 207, particella 292 sub 8 – A2 – Abitazione di tipo civile;
- ✓ 5. Marsala – Catasto Fabbricati - foglio 207, particella 292 sub 12 – A2 – Abitazione di tipo civile;
- ✓ 6. Marsala – Catasto Fabbricati - foglio 207, particella 292 sub 13 – C6 – Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse;
- ✓ 7. Marsala – Catasto Fabbricati - foglio 207, particella 292 sub 14 – C6 – Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse;
- ✓ 8. Marsala – Catasto Fabbricati - foglio 207, particella 292 sub 15 – C6 – Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse;
- ✓ 9. Marsala – Catasto Fabbricati - foglio foglio 207, particella 292 sub 16 – C6 – Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse;
- ✓ 10. Marsala – Catasto Fabbricati - foglio 207, particella 292 sub 22 – C6 – Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse;
- ✓ 11. Marsala – Catasto Fabbricati - foglio 207, particella 292 sub 23 – C6 – Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse;
- ✓ 12. Marsala – Catasto Fabbricati - foglio 207, particella 292 sub 24 – C6 – Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse;
- ✓ 13. Marsala – Catasto Fabbricati - foglio 207, particella 293 sub 8 – A2 – Abitazione di tipo civile;
- ✓ 14. Marsala – Catasto Fabbricati - foglio 207, particella 293 sub 9 – A2 – Abitazione di tipo civile;
- ✓ 15. Marsala – Catasto Fabbricati - foglio 207, particella 293 sub 15 – C6 – Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse;
- ✓ 16. Marsala – Catasto Fabbricati - foglio 207, particella 293 sub 17 – C6 – Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse;
- ✓ 17. Marsala – Catasto Fabbricati - foglio 207, particella 293 sub 23 – C6 – Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse.-

*

NOTE ALL'ATTENZIONE DEL G.E.

Per accertare ogni eventuale circostanza riguardante gli edifici condominiali di cui fanno parte le uu.ii. pignorate, il sottoscritto CTU ha consultato l'Atto pubblico di assegnazione di alloggi del 26/07/2013 rogato dal Notaio Federico Trainito trasmesso in allegato alla presente Relazione di c.t.u. (Allegato 4.3), relativo a uu.ii. non pignorate.

Fra gli allegati è contenuta una Relazione sulle parti comuni della Palazzina B del complesso edilizio, la quale annovera tra le parti comuni i 2 posti auto identificati con i subb 23 e 24 della p.lla 292 che invece risultano tra i beni pignorati per l'intero.

Rilevato che nel citato Atto di assegnazione di alloggi del 26/07/2013, rogato dal Notaio Federico Trainito, non si fa riferimento al trasferimento dei detti posti auto -pro-quota- unitamente agli alloggi e ai posti auto oggetto di assegnazione e, pertanto, i detti posti auto paiono essere rimasti di proprietà della ██████████ per la P.P. - come risulta dalla Certificazione notarile in atti della procedura-, pur rimettendo al G.E. ogni opportuno controllo, i citati posti auto sono stati inseriti tra i Lotti oggetto di trasferimento. -

* * *

RISPOSTA AI QUESITI

FORMAZIONE LOTTI

Visti i beni pignorati,

trattandosi di alcune u.i. per civile abitazione e di alcuni posti auto -facenti parte di due maggiori edifici condominiali-, lo scrivente C.T.U. ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei lotti di seguito indicati. -

Nell'assegnazioni dei posti auto agli appartamenti, si è tenuto conto delle risultanze del Verbale di assemblea dei soci N.74 (per gli appartamenti) e N.96 (per i posti auto), dai quali risulta:

- ✓ Appartamento B-4.b (p.lla 292 sub 12) - Posto auto p.lla 292 sub 13 – Socio assegnatario: ██████████
- ✓ Appartamento B-1.a (p.lla 292 sub 5) - Posto auto p.lla 292 sub 14 – Socio assegnatario: ██████████
- ✓ Appartamento B-T.a (p.lla 292 sub 3) - Posto auto p.lla 292 sub 15 – Socio assegnatario: ██████████
- ✓ Appartamento B-T.b (p.lla 292 sub 4) - Posto auto p.lla 292 sub 16 – Socio assegnatario: ██████████
- ✓ Appartamento B-2.b (p.lla 292 sub 8) – Posto auto p.lla 292 sub 22 - Socio assegnatario: ██████████
- ✓ Appartamento C.2.b (p.lla 293 sub 8) - Posto auto p.lla 293 sub 15 – Socio assegnatario: ██████████
- ✓ Appartamento C.3.a (p.lla 293 sub 9) - Posto auto p.lla 293 sub 23 – Socio assegnatario: ██████████

Si precisa che i suddetti verbali risultano allegati (Allegato D e allegato E) all'Atto di assegnazione di alloggi del 26/07/2013 rogato dal Notaio Federico Trainito trasmesso in allegato alla presente Relazione di c.t.u. (Allegato 4.3), relativo a uu.ii. non pignorate, che il sottoscritto C.T.U. ha consultato e utilizzato per individuare beni comuni, pratiche edilizie, accordi condominiali ecc. ecc.. -

Ciò precisato sono stati formati i seguenti lotti:

- ✓ **Lotto 1: Appartamento di piano terra, facente parte di un edificio condominiale sito a Marsala, Via Barone Spanò Grignano n.5, con pertinente posto auto, foglio 207, particella 292 sub 3 e sub 15**

Comprendente le uu.ii. di seguito indicate secondo la numerazione dell'atto di pignoramento:

1. "Appartamento di civile abitazione, sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, piano terra, costituito da 6,5 vani, (Zona 2, Cat. A2, Classe 5, Rendita € 503,55), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 292 sub 3";

8. "Posto auto sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, interno 3 piano S1, mq. 10 (Zona 2, Cat. C/6, Classe 5, Rendita € 22,72), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 292 sub 15";

- ✓ **Lotto 2: Appartamento di piano terra, facente parte di un edificio condominiale sito a Marsala, Via Barone Spanò Grignano n.5, con pertinente posto auto, foglio 207, particella 292 sub 4 e sub 16**

Comprendente le uu.ii. di seguito indicate secondo la numerazione dell'atto di pignoramento:

2. "Appartamento di civile abitazione, sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, piano terra, costituito da 5 vani, (Zona 2, Cat. A2, Classe 5, Rendita € 387,34), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 292 sub 4";

9. "Posto auto sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, interno 4 piano S1, mq. 10 (Zona 2, Cat. C/6, Classe 5, Rendita € 22,72), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 292 sub 16";

- ✓ **Lotto 3: Appartamento di piano primo, facente parte di un edificio condominiale sito a Marsala, Via Barone Spanò Grignano n.5, con pertinente posto auto, foglio 207, particella 292 sub 5 e sub 14**

Comprendente le uu.ii. di seguito indicate secondo la numerazione dell'atto di pignoramento:

3. "Appartamento di civile abitazione, sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, piano primo, costituito da 6,5 vani, (Zona 2, Cat. A2, Classe 5, Rendita € 503,55), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 292 sub 5";

7. “Posto auto sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, interno 2 piano S1, mq. 10 (Zona 2, Cat. C/6, Classe 5, Rendita € 22,72), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 292 sub 14”;
- ✓ **Lotto 4: Appartamento di piano secondo, facente parte di un edificio condominiale sito a Marsala, Via Barone Spanò Grignano n.5, con pertinente posto auto, foglio 207, particella 292 sub 8 e sub 22**
- Comprendente le uu.ii. di seguito indicate secondo la numerazione dell'atto di pignoramento:*
4. “Appartamento di civile abitazione, sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, piano secondo, costituito da 6,5 vani, (Zona 2, Cat. A2, Classe 5, Rendita € 503,55), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 292 sub 8”;
10. “Posto auto sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, interno 10 piano S1, mq. 10 (Zona 2, Cat. C/6, Classe 5, Rendita € 22,72), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 292 sub 22”;
- ✓ **Lotto 5: Appartamento di piano quarto, facente parte di un edificio condominiale sito a Marsala, Via Barone Spanò Grignano n.5, con pertinente posto auto, foglio 207, particella 292 sub 12 e sub 13**
- Comprendente le uu.ii. di seguito indicate secondo la numerazione dell'atto di pignoramento:*
5. “Appartamento di civile abitazione, sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, piano quarto, costituito da 6,5 vani, (Zona 2, Cat. A2, Classe 5, Rendita € 503,55), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 292 sub 12”;
6. “Posto auto sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, interno 1 piano S1, mq. 10 (Zona 2, Cat. C/6, Classe 5, Rendita € 22,72), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 292 sub 13”;
- ✓ **Lotto 6: Appartamento di piano secondo, facente parte di un edificio condominiale sito a Marsala, viale Regione Siciliana n.3, con pertinente posto auto, foglio 207, particella 293 sub 8 e sub 15**
- Comprendente le uu.ii. di seguito indicate secondo la numerazione dell'atto di pignoramento:*
13. “Appartamento di civile abitazione, sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, piano secondo, costituito da 6,5 vani, (Zona 2, Cat. A2, Classe 5, Rendita € 503,55), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 293 sub 8”;
15. “Posto auto sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, interno 3 piano S1, mq. 10 (Zona 2, Cat. C/6, Classe 5, Rendita € 22,72), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 293 sub 15”;
- ✓ **Lotto 7: Appartamento di piano terzo, facente parte di un edificio condominiale sito a Marsala, Viale Regione Siciliana n.3, con pertinente posto auto, foglio 207, particella 293 sub 9 e sub 23**
- Comprendente le uu.ii. di seguito indicate secondo la numerazione dell'atto di pignoramento:*
14. “Appartamento di civile abitazione, sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, piano terzo, costituito da 5 vani, (Zona 2, Cat. A2, Classe 5, Rendita € 387,34), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 293 sub 9”;
17. “Posto auto sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, interno 11 piano S1, mq. 10 (Zona 2, Cat. C/6, Classe 5, Rendita € 22,72), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 293 sub 23”
- ✓ **Lotto 8: Posto auto ubicato nel piano seminterrato di un edificio condominiale, sito a Marsala, Via Barone Spanò Grignano n.5, foglio 207, particella 292 sub 23**
- Comprendente l'u.i. di seguito indicata secondo la numerazione dell'atto di pignoramento:*
11. “Posto auto sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, interno 11 piano S1, mq. 10 (Zona 2, Cat. C/6, Classe 5, Rendita € 22,72), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 292 sub 23”
- ✓ **Lotto 9: Posto auto ubicato nel piano seminterrato di un edificio condominiale, sito a Marsala, Via Barone Spanò Grignano n.5, foglio 207, particella 292 sub 24**

Comprendente l'u.i. di seguito indicata secondo la numerazione dell'atto di pignoramento:

12. "Posto auto sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, interno 11 piano S1, mq. 10 (Zona 2, Cat. C/6, Classe 5, Rendita € 22,72), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 292 sub 24";

- ✓ **Lotto 10: Posto auto ubicato nel piano seminterrato di un edificio condominiale, sito a Marsala, Viale Regione Siciliana n.3, foglio 207, particella 293 sub 17**

Comprendente l'u.i. di seguito indicata secondo la numerazione dell'atto di pignoramento:

16. "Posto auto sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, interno 5 piano S1, mq. 10 (Zona 2, Cat. C/6, Classe 5, Rendita € 22,72), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 293 sub 17".-

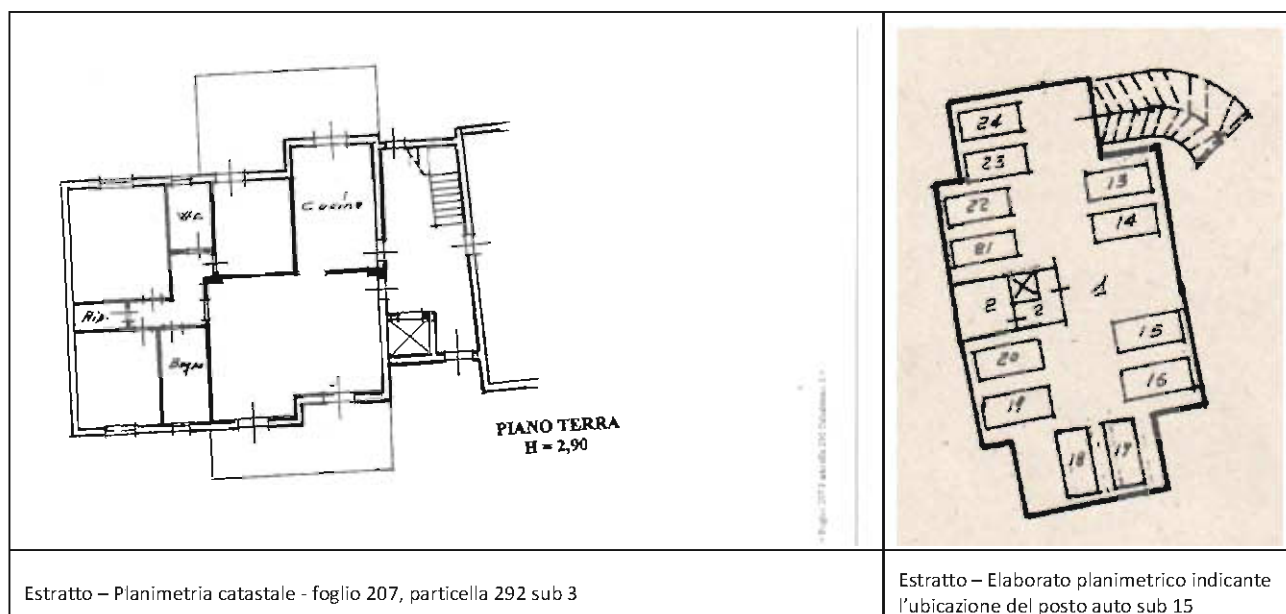
DESCRIZIONE DEI LOTTI

LOTTO 1: APPARTAMENTO DI PIANO TERRA, FACENTE PARTE DI UN EDIFICIO CONDOMINIALE SITO A MARSALA, VIA BARONE SPANÒ GRIGNANO N.5, CON PERTINENTE POSTO AUTO, FOGLIO 207, PARTICELLA 292 SUB 3 E SUB 15

Descrizione breve

Si tratta di un appartamento di piano terra, facente parte di un edificio condominiale, sito in Marsala nella Via Barone Spanò Grignano n.5 (già Viale Regione Sicilia snc), con ingresso a sinistra accedendo dal portone di ingresso dell'androne condominiale, costituito da 4 vani -di cui uno di ampie dimensioni- oltre accessori, con pertinente posto auto ubicato nell'autorimessa di piano interrato, identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 292 sub 3 e sub 15.-

L'unità immobiliare viene trasferita con la comproprietà dei beni comuni identificati al foglio 207, particella 292 sub 1 e 2.-



Premessa - Unità immobiliari pignorate

Si tratta delle unità immobiliari di cui al n.ro 1 e al n.ro 8 dell'elenco dei beni pignorati:

1. "Appartamento di civile abitazione, sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, piano terra, costituito da 6,5 vani, (Zona 2, Cat. A2, Classe 5, Rendita € 503,55), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 292 sub 3";

8. "Posto auto sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, interno 3 piano S1, mq. 10 (Zona 2, Cat. C/6, Classe 5, Rendita € 22,72), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 292 sub 15".-

Descrizione

Si tratta dell'alloggio posto al piano terra, con ingresso a sinistra accedendo dal portone di ingresso dell'androne condominiale, facente parte di un maggiore edificio condominiale a 5 elevazioni fuori terra denominato Condominio San Lorenzo (ex Lotto B del progetto approvato), sito a Marsala in Via Barone Spanò Grignano n.5.-

E' composto da ampio ingresso-soggiorno -diviso in due zone con una partizione leggera-, tre vani, oltre cucina, wc, bagno, ripostiglio, disimpegno e balconi.

Confina: a nord con altro edificio condominiale di proprietà di terzi, a est e a ovest con area condominiale, a sud con vano scala e con vano ascensore comuni.-

Unitamente all'appartamento viene trasferito un posto auto di media cilindrata, non delimitato, ubicato nel piano cantinato dell'edificio, corrispondente al sub 15 (come identificato nell'elaborato planimetrico acquisito), confinante da due lati con la corsia di manovra identificata con il sub 1, con il muro perimetrale dell'edificio e con il posto auto identificato con il sub 16.-

Come risulta dalla Relazione tecnica della Concessione originaria n.44/2002, *l'edificio condominiale di cui fa parte l'u.i. pignorata comprende "n.10 alloggi; ... [è composto da] n.5 piani fuori terra per abitazione più un seminterrato destinato a garage"*.-

Le rifiniture sono di tipo medio-economico; le condizioni di conservazione sono discrete; i pavimenti e i rivestimenti di porzioni delle pareti dei wc sono costituiti da piastrelle di ceramica; le pareti interne dell'appartamento e le pareti esterne del fabbricato sono rifinite con intonaco civile; gli infissi esterni sono del tipo in alluminio con serrande di plastica; le porte interne sono in legno tamburato.-

Si riscontrano alcuni guasti alle serrande (una è rotta a causa di una effrazione; una è bloccata).-

L'appartamento è dotato di tubi per impianto di riscaldamento autonomo, senza caldaia e radiatori.-

Le certificazioni di conformità degli impianti risalgono ad epoca antecedente al rilascio del Permesso di abitabilità, per cui vanno previste eventuali future spese di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti interni e di quelli condominiali, per aggiornamento di impianti.-

Le condizioni di conservazione dei prospetti sono sufficienti. Va prevista la manutenzione delle ringhiere in ferro dei balconi e del cancello dell'autorimessa; altresì va prevista la manutenzione dei pavimenti e dei muretti delle parti condominiali. Di tali spese e di altre spese (ad es. per miglioramenti energetici) si è tenuto conto nella stima applicando una riduzione percentuale sul prezzo di stima.-

Le rifiniture dell'androne, dell'ascensore e del vano scala sono di tipo medio-economico.-

Non è noto se l'autorimessa è conforme alle vigenti normative sulla prevenzioni incendi e se sia munita di agibilità.-

All'autorimessa si accede dalla stessa Via Barone Spanò Grignano, attraverso un accesso munito di cancello che conduce all'area condominiale esterna -vincolata a parcheggio- dalla quale si accede all'autorimessa.-

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, con le eccezioni evidenziate all'udienza del 31/10/2023 per cui il sottoscritto *"esperto stimatore [è stato incaricato] ad effettuare presso lo I.A.C.P. di Trapani le opportune verifiche relative alla provenienza in capo allo stesso delle particelle 274, 275 e 278 foglio di mappa 207"*.-

*

Risultano in atti della procedura esecutiva:

- la Certificazione Notarile -sostitutiva del Certificato ipocatastale- datata 16/01/2023, redatta dal Notaio Dott. Giulia Barbagallo di Palermo, per il ventennio fino al 14/12/2022, avente ad oggetto:

pignoramento del 28/11/2022 trascritto il 14/12/2022 ai nn. 25449/21233

contro

a favore di UNICREDIT SPA Sede Milano Codice Fiscale 00348170101 sui seguenti immobili:

P.P. 1/1 su appartamento ... foglio 207 particella 292 subalterno 3 ...

[REDACTED] P.P. 1/1 su appartamento ... foglio 207 particella 292 subalterno 4 ...
 [REDACTED] P.P. 1/1 su appartamento ... foglio 207 particella 292 subalterno 5 ...
 [REDACTED] P.P. 1/1 su appartamento ... foglio 207 particella 292 subalterno 8 ...
 [REDACTED] P.P. 1/1 su appartamento ... foglio 207 particella 292 subalterno 12 ...
 [REDACTED] P.P. 1/1 su autorimessa ... foglio 207 particella 292 subalterno 13 ...
 [REDACTED] P.P. 1/1 su autorimessa ... foglio 207 particella 292 subalterno 14 ...
 [REDACTED] P.P. 1/1 su autorimessa ... foglio 207 particella 292 subalterno 13 ...
 [REDACTED] P.P. 1/1 su autorimessa ... foglio 207 particella 292 subalterno 22 ...
 [REDACTED] P.P. 1/1 su autorimessa ... foglio 207 particella 292 subalterno 23 ...
 [REDACTED] P.P. 1/1 su autorimessa ... foglio 207 particella 292 subalterno 24 ...
 [REDACTED] P.P. 1/1 su appartamento ... foglio 207 particella 293 subalterno 8 ...
 [REDACTED] P.P. 1/1 su appartamento ... foglio 207 particella 293 subalterno 9 ...
 [REDACTED] P.P. 1/1 su autorimessa ... foglio 207 particella 293 subalterno 15 ...
 [REDACTED] P.P. 1/1 su autorimessa ... foglio 207 particella 293 subalterno 17 ...
 [REDACTED] P.P. 1/1 su autorimessa ... foglio 207 particella 293 subalterno 23 ...

- Certificazione Notarile Integrativa depositata dal Creditore procedente in data 19/07/2023, le cui risultanze sono riportate nel paragrafo "PROVENIENZE VENTENNALI".-

TITOLARITÀ

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

*

Nel paragrafo "Lotto 1 - PROVENIENZE VENTENNALI" a pag.15 della presente Relazione di c.t.u. sono precisati i titoli di acquisto a favore della debitrice e dei suoi danti causa.-

CONFINI

L'alloggio posto al piano terra, identificato nel C.F. nel foglio 207, particella 292 sub 3, confina: a nord con altro edificio condominiale di proprietà di terzi, a est e a ovest con area condominiale, a sud con vano scala e vano ascensore comuni.-

Il posto auto, non delimitato, ubicato nel piano cantinato dell'edificio, identificato nel C.F. nel foglio 207, particella 292 sub 15, confina da due lati con la corsia di manovra identificata con il sub 1, con il muro perimetrale dell'edificio e con il posto auto identificato con il sub 16.-

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Civile abitazione (P.T.)	---	128,00	1,00	128,00	---	PT
Posto auto (P.S.)	8,80	----	0,50	4,40	---	PS

Totale superficie convenzionale:	132,40		
Incidenza condominiale:	---		
Superficie convenzionale complessiva:	---		

La superficie lorda sopra indicata per i vani di civile abitazione è la superficie coperta comprensiva dello spessore dei muri.-

La superficie indicata per il posto auto è puramente indicativa ed è stata ricavata misurando lo spazio delimitato in progetto.-

Per il posto auto (rientrante nell'autorimessa comune di piano cantinato) pare equo stabilire un prezzo unitario per metro quadrato di superficie coperta pari al 50% del prezzo stabilito per l'abitazione -presa come u.i. di riferimento-. Pertanto, per il calcolo della superficie convenzionale è stato introdotto il coefficiente 0,50.-

Si precisa che, secondo il mercato locale, il valore commerciale dei balconi rientra nel prezzo stabilito per la superficie coperta della civile abitazione.-

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dalla visura catastale della p.lla 292 (Allegato.3.3.1.visura.catastale.p.la.292) risulta che:

- ✓ la p.la 292 (di mq 820) comprende le particelle: 275, 272, 278.

Dal vecchio stralcio catastale (Allegato.3.3.9.stralcio.catastale.vecchio) risulta che:

- ✓ la p.la 292 comprende le particelle: 275, 272, 278.

Dalla Dimostrazione di frazionamento (Allegato.3.3.10.dimostrazione.di.frazionamento) risultano le particelle originarie:

- ✓ p.la 272 (di mq 46) ex p.la 220
- ✓ p.la 275 (di mq 526) ex p.la 222
- ✓ p.la 278 (di mq 248) ex p.la 257.-

Dalla visura catastale della p.la 272 risulta che:

- ✓ la p.la 272 (di mq 46) deriva dalla p.la 220 di are 20.00 che deriva dalla p.la 119 di are 38.10 che deriva dalla p.la 119 di are 66.10 che deriva dalla p.la 119 di ettari 1.06.60 (intestata alla ditta _____).

Dalla visura catastale della p.la 275 risulta che:

- ✓ la p.la 275 (di mq 526) deriva dalla p.la 222 di ettari 3.45.80 che deriva dalla p.la 222 di ettari 3.93.55 che deriva dalla p.la 15 di ettari 3.96.30 che deriva dalla p.la 15 di ettari 4.36.30 (intestata a _____).

Dalla visura catastale della p.la 278 risulta che:

- ✓ la 278 (di mq 248) deriva dalla p.la 257 di are 5.85 che deriva dalla p.la 120 di are 6.30 che deriva dalla p.la 120 di ettari 13.90 (intestata a _____).

Al riguardo si precisa ulteriormente quanto segue:

- ✓ Che la p.la 292 deriva dalle p.lle 272 (di mq 46) + 275 (di mq 526) +278 (di mq 248) si legge anche nell'Atto di assegnazione di alloggi da parte di Società cooperativa edilizia rogato dal Notaio Federico Trainito in data 26/07/2013 - rep. 8300 - ;
 - ✓ Che il Lotto B deriva dalle p.lle 120 + 222 (ex 15) + 220 (ex 119) si legge anche nella Convenzione del 26 settembre 1994 tra il comune di Marsala e la Cooperativa Edilizia _____ per la Concessione e regolamentazione del diritto di proprietà su area (Lotti B e C) destinata a Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare in Contrada Ciancio:
- 1) Il Lotto "B", della superficie di mq 820 è rilevato in parte alla partita 30108, F.207, come rientrante nelle part.120 e 222 (la p.la 222 deriva dal frazionamento della p.la 15 riportata nella delibera di assegnazione dell'area alla Cooperativa), intestate a _____ ; per la parte restante alla partita n.36752, f.207 come rientrante nella part.220, derivante dal frazionamento della p.la 119, riportata nella delibera anzidetta, intestata ad _____

Dalla documentazione catastale acquisita non è risultata la provenienza della p.lla 120 dalla p.lla 15 di proprietà trattandosi di frazionamenti assai vetusti (antecedenti alla meccanizzazione e perciò non risultanti dalle visure catastali). Perciò, presso l'Archivio Notarile di Trapani è stata presa visione della planimetria allegata all'Atto di compravendita del 08/01/1960 in Notaio Giuseppe Pellegrino a favore di [redacted] per accertare che la p.lla 120 -che ha originato la p.lla 278 venduta da I.A.C.P. alla debitrice [redacted], rientra per sagoma nel bene acquistato da [redacted] - vedi Allegato 4.2.-

DATI CATASTALI

L'appartamento è rilevato nel N.C.E.U. di Marsala al foglio di mappa n. 207 con la particella 292 sub 3:

Dati della richiesta		Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di TRAPANI											
Soggetto individuato													
I. Immobili siti nel Comune di MARSALA (Codice E974) Catasto dei Fabbricati													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		207	292	3	2		A/2	5	6,5 vani	Totale: 138 m ² Totale escluse aree scoperte***: 129 m ²	Euro 593,55	VIALE REGIONE SICILIANA n. SNC Piano T	Notifica Ammutazione
												Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Il posto auto è rilevato nel N.C.E.U. di Marsala al foglio di mappa n. 207 con la particella 292 sub 15:

8		207	292	15	2		C/6	5	16m ²	Totale: 10 m ²	Euro 22,72	VIALE REGIONE SICILIANA n. SNC Interno 3 Piano 51	Ammutazione
												Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Dall'elaborato planimetrico trasmesso in allegato (Allegato 3.2) risulta che i beni comuni non censibili (androne, scala, terrazze di copertura, area libera esterna, corsie di manovra dell'autorimessa, ecc. ecc.) risultano rilevati nel N.C.E.U. di Marsala nel foglio di mappa 207 con la particella 292 sub 1 e sub 2 (in ogni caso non pare necessario precisare l'identificazione catastale dei beni comuni non censibili, che non possono essere esclusi dalla vendita, ma anzi nel silenzio si ritengono compresi nella vendita).

Corrispondenza catastale

Nelle visure catastali è indicato: Viale Regione Siciliana snc. Di fatto l'indirizzo aggiornato è Via Barone Spanò Grignano n.5.-

Si precisa che la verifica della 'Corrispondenza catastale' è stata limitata alle uu.ii. pignorate, non potendo essere estesa all'intero complesso immobiliare.-

La planimetria catastale acquisita (vedi Allegato 3.1) corrisponde allo stato di fatto dell'unità immobiliare a meno della rilevata partizione del soggiorno.- Pertanto deve essere aggiornata la planimetria catastale.-

Degli oneri di regolarizzazione catastale si è tenuto conto nella stima, applicando una riduzione percentuale sul prezzo di stima dell'immobile.-

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni di conservazione dell'appartamento sono buone. Non si riscontrano degradi visibili a vista.- Si riscontrano alcuni guasti alle serrande (una è rotta a causa di una effrazione; una è bloccata).-

Le certificazioni di conformità degli impianti risalgono ad epoca antecedente al rilascio del Permesso di abitabilità, per cui vanno previste eventuali future spese di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti interni e di quelli condominiali, per aggiornamento di impianti.-

Le condizioni di conservazione dei prospetti sono sufficienti. Va prevista la manutenzione delle ringhiere in ferro dei balconi e del cancello dell'autorimessa; altresì va prevista la manutenzione dei pavimenti e dei muretti delle parti condominiali.-

Di tali spese e di altre spese (ad es. per miglioramenti energetici), dipendenti dalla vetustà della costruzione risalente a circa 20 anni addietro, si è tenuto conto nella stima applicando una riduzione percentuale sul prezzo di stima.-

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento fa parte di un maggiore edificio condominiale denominato "Lotto B", con struttura in c.a. e copertura piana a terrazzo.-

PARTI COMUNI

Per individuare beni comuni, pratiche edilizie, accordi condominiali, ecc. ecc., il sottoscritto C.T.U. ha preso visione dell'Atto pubblico di assegnazione di alloggi del 26/07/2013 rogato dal Notaio Federico Trainito trasmesso in allegato alla presente Relazione di c.t.u. (Allegato 4.2), relativo a uu.ii. non pignorate.-

Sulle parti comuni, ivi si legge quanto segue:

Art.5 – Le unità immobiliari sopra descritte vengono assegnate e trasferite con ogni accessorio, dipendenza e pertinenza, con tutti i diritti, usi e comunità relativi, con le servitù attive e passive esistenti, con la relativa rata proporzionale di tutto quanto è, per legge o consuetudine, di uso e godimento comune fra i condomini di uno stesso edificio condominiale, e con tutte quelle comproprietà e comunità meglio specificate nella relazione delle parti comuni ... che si allega in copia al presente atto sotto la lettera "Q".

Come detto in premessa nelle "NOTE ALL'ATTENZIONE DEL G.E.", nella Relazione sulle parti comuni della Palazzina B del complesso -allegata all'atto sopra citato-, tra le parti comuni sono citati i 2 posti auto identificati con i subb 23 e 24 della p.lla 292 che invece risultano tra i beni pignorati per l'intero.-

Rilevato che nel citato Atto di assegnazione di alloggi del 26/07/2013, rogato dal Notaio Federico Trainito, non si fa riferimento al trasferimento dei detti posti auto -pro-quota- unitamente agli alloggi e ai posti auto oggetto di assegnazione e, pertanto, i detti posti auto paiono essere rimasti di proprietà della [redacted] per la P.P. -come risulta dalla Certificazione notarile in atti della procedura-, per pur rimettendo al G.E. ogni opportuno controllo, i citati posti auto sono stati inseriti tra i Lotti oggetto di trasferimento.-

Per altre precisazioni sulle parti comuni si rimanda all'allegato atto.-

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo l'appartamento risultava inutilizzato (la luce è apparsa staccata).-

PROVENIENZE VENTENNALI

Con le eccezioni evidenziate all'udienza del 31/10/2023 per cui il sottoscritto "esperto stimatore [è stato incaricato] ad effettuare presso lo IACP di Trapani le opportune verifiche relative alla provenienza in capo allo stesso delle particelle 274, 275 e 278 foglio di mappa 207", rilevato che la provenienza a proviene dai decreti di seguito richiamati (e non da atti notarili trascritti), 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 variata (in quanto l'area di sedime dei fabbricati è pervenuta alla debitrice nel ventennio giusti Atti di seguito indicati);
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.-

*

Rilevato che i fabbricati sono stati edificati dalla debitrice giuste pratiche edilizie richiamate nella presente Relazione di c.t.u., quanto all'area di sedime, dalla richiamata Certificazione Notarile -sostitutiva del Certificato ipocatastale- datata 16/01/2023, redatta dal Notaio Dott. Giulia Barbagallo di Palermo, per il ventennio fino al 14/12/2022, risultano i titoli di acquisto a favore di [REDACTED] -con la precisazione della precedente identificazione catastale delle p.lle-:

- Gli immobili oggetto del pignoramento sono derivati dalla soppressione degli immobili Marsala foglio 207 particella 274 particella 275 particella 278 particella 272;
- A [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà ... **particella 274 particella 275 particella 278** è pervenuta per atto di espropriazione per pubblica utilità del 05/02/2008 ... trascritto il 18/01/2022 nn.825/702 **da potere di**
In rettifica della formalità trascritta a Trapani il 22/12/2002 ai nn.41453/26227 ...:
A Comune di Marsala, la quota dell'intero in piena proprietà ... particella 274 particella 275 particella 278 è pervenuta per atto di espropriazione per pubblica utilità del 30/11/2002 Trascritto il 22/12/2005 nn.41453/26227 da potere di I.A.C.P. ...
- A [REDACTED], la quota dell'intero in piena proprietà ... **particella 272** è pervenuta per atto di espropriazione per pubblica utilità del 05/02/2008 ... trascritto il 18/01/2022 nn.824/701

In rettifica della formalità trascritta a Trapani il 22/12/2005 ai nn.41452/26226 ...:

A Comune di Marsala la quota dell'intero in piena proprietà ... particella 272 è pervenuta per atto di espropriazione per pubblica utilità del 30/11/2005 ... trascritto il 22/12/2005 nn.41452/26226 da potere di

Dalla Certificazione Notarile Integrativa depositata dal Creditore procedente in data 19/07/2023 risultano i titoli di acquisto a favore dei danti causa

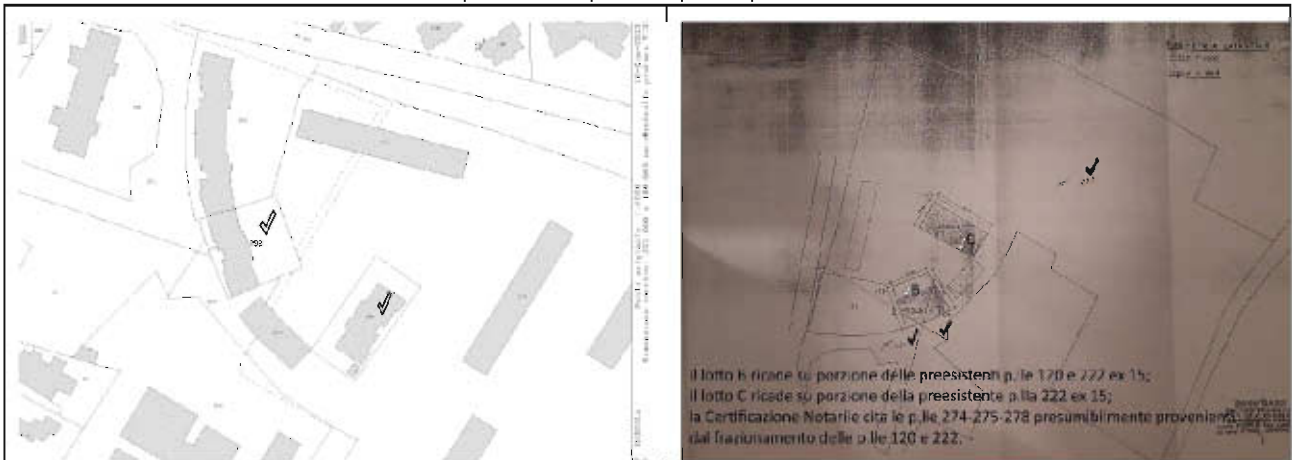
- **Al sig.ri** la quota di propria pertinenza (pari ad ¼ ciascuno) era pervenuta per successione in morte di (den. 262 Vol. 234 dell'Ufficio Registro di Marsala del 15/03/2002) trascritta il 20/09/2003 ai nn.21046/16941, devoluta per legge.
- **Alle sig.re** (per ½ ciascuno) il terreno era pervenuto:
- in parte per successione in morte di (den.95 Vol. 188) trascritta il 11.01.1960 ai nn. 522/488, devoluta per testamento olografo pubblicato con verbale Notar Pellegrino Giuseppe del 03/01/1948;
- ed in parte per successione in morte d (denuncia n. 97 Vol. 182 dell'Ufficio Registro di Marsala) trascritta il 07.03.1957 ai nn. 3570/3328.

Nella Relazione depositata dal sottoscritto C.T.U. in data 18/12/2023 risultano i Decreti di acquisto a favore della dante causa

- ✓ La procedura ha ad oggetto uu.ii. ricadenti in due distinti edifici condominiali siti in Marsala, ricadenti nel foglio 207, rispettivamente particella 292 e particella 293
- ✓ per quanto risulta dalla Certificazione Notarile, e per quanto accertato dal C.T.U., gli immobili oggetto del pignoramento sono derivati dalla soppressione degli immobili particelle 274 - 275 - 278 (ex I.A.C.P.) e particella 272 (ex)
- ✓ come risulta dalla Convenzione del 26 settembre 1994 tra il comune di Marsala e la Cooperativa Edilizia [REDACTED] per la Concessione e regolamentazione del diritto di proprietà su area (Lotti B e C) destinata a Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare in Contrada Ciancio:
--- la parte ex):
✓ è rientrante nelle preesistenti part.120 e 222 (ex 15)

--- la parte ex Accardi:

✓ è rientrante nella preesistente p.lla 220 (ex 119)



✓ presso la sottoscritta C.T.U. ha appreso quanto segue:

--- la proprietà del terreno ceduta da I.A.C.P. a [redacted] è pervenuta a [redacted] in quanto è subentrata a [redacted] giusta il D.P.R. N.1036/1972, come appreso indicato:

- ✓ Giusto Decreto del Presidente della Repubblica del 30 dicembre 1972 n.1036 -Norme per la riorganizzazione delle amministrazioni e degli enti pubblici operanti nel settore della edilizia residenziale pubblica:-
 - [ex] Art.13. ... sono soppressi ...
 - [ex] Art.14. I beni immobili di proprietà degli enti soppressi, ad eccezione di quelli in cui essi hanno le loro sedi, sono devoluti, ..., all'Istituto autonomo provinciale per le case popolari della provincia nel cui territorio si trovano ...;
- ✓ Giusta Legge del 19 gennaio 1974 n.19 sulla Liquidazione della
 - [ex] Art.3. I compiti relativi al completamento del programma di costruzione ed alle assegnazioni degli alloggi ... vengono affidati agli istituti autonomi per le case popolari competenti per territorio ...

--- a sua volta la proprietà era pervenuta a [redacted], in quanto [redacted] era subentrata a [redacted] Casa, giusti riferimenti appreso indicati:

- ✓ Il piano viene istituito nel 1949 dalla legge Fanfani, prorogata nel 1955 per altri sette anni, per assicurare fondi all'edilizia popolare tramite un sistema di contribuzione mista garantito dal concorso di stato, datori di lavoro e lavoratori dipendenti a cui si impone una trattenuta sullo stipendio. Nel 1963 ne avviene la soppressione, e il patrimonio edilizio è assegnato a una nuova realtà, la Gestione per le case dei lavoratori

--- Gestione [redacted] era originariamente proprietaria del terreno giusto Atto di compravendita del 08/01/1960 in Notaio Giuseppe Pellegrino, trascritto il 13/01/1960 ai n.ri 1613/650, a favore di [redacted] -essa dante causa di [redacted], ove si legge:

Art.1. I signori [redacted] ... vendono ... a Gestione [redacted] ... l'area sita in Marsala, località "Cozzaro-Ciancio", facente parte di maggiore consistenza distinta nel vigente catasto terreni del Comune di Marsala alla pagina 36752, foglio di mappa 207, con le particelle 32, 15 e 16 e alla pagina 36754, foglio di mappa 207, con la particella 2 e precisamente quella porzione di terreno che nel tipo catastale di frazionamento ... è indicato con le particelle: --- 32 di are cinque e centiare ottanta ..., 15/sub a di ettari quattro, are trentacinque e centiare ottanta ..., 16/sub a di are tredici e centiare novanta ..., 2/sub a di are diciassette e centiare dieci ... Detta area ... è più precisamente indicata ... nella planimetria che ... si allega al presente atto sotto la lettera "B" [non allegata alla copia acquisita!!!].-

In allegato (vedi Allegato 4.1) è stata trasmessa la copia del citato Atto di compravendita a favore di [redacted] dante causa di [redacted] giusti decreti sopra richiamati.-

Altresì:

- sono state allegate le visure catastali storiche che rilevano la corrispondenza tra le p.lle indicate nei titoli di acquisto e le p.lle attuali (vedi Lotto 1 e Lotto 6 – Cronistoria dati catastali);

- poiché dalle visure catastali storiche non risulta la provenienza della p.lla 120 (che ha originato la p.lla 278) dalla p.lla 15 di proprietà [redacted] trattandosi di frazionamenti assai vetusti (antecedenti alla

meccanizzazione e perciò non risultanti dalle visure catastali), è stato allegato uno schizzo della planimetria allegata all'Atto di compravendita del 08/01/1960 in Notaio Giuseppe Pellegrino, a favore di [REDACTED], per documentare che la p.lla 120 -che ha originato la p.lla 278 venduta da [REDACTED] alla debitrice [REDACTED], rientra per sagoma nel bene acquistato da [REDACTED] (dante causa di [REDACTED]) – vedi Allegato 4.2.-

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per quanto risulta da:

- Certificazione Notarile -sostitutiva del Certificato ipocatastale-, datata 16/01/2023, redatta dal Notaio Dott. Giulia Barbagallo di Palermo, per il ventennio fino al 14/12/2022,

- Certificazione Notarile Integrativa -depositata dal creditore procedente in data 19/07/2023-,

aventi ad oggetto le uu.ii. pignorate, sulle uu.ii. pignorate risultano i seguenti gravami:

- ✓ Ipoteca volontaria iscritta il 01/06/2006 ai nn. 17095/4977 a favore di Banco di Sicilia Sede Palermo Cod. fisc. 05102070827 contro [REDACTED] gravante su foglio 207 particelle 272-274-275-278
- ✓ Ipoteca volontaria iscritta il 03/04/2007 ai nn. 10168/2080 a favore di Banco di Sicilia Sede Palermo Cod. fisc. 05102070827 contro [REDACTED] gravante su foglio 207 particelle 272-274-275-278
- ✓ Pignoramento Immobiliare trascritto il 16/03/2015 ai nn. 4866/3946 a favore UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA Sede Verona Cod. fis. 00390840239 contro [REDACTED] gravante su foglio 207 particella 292 sub 3, sub 15, sub 4, sub 16, sub 5, sub 14, sub 8, sub 22, sub 12, sub 13, e p.lla 293 sub 8, sub 15, sub 9, sub 23, sub 11, sub 19
- ✓ Pignoramento Immobiliare trascritto il 14/12/2022 ai nn. 25449/21233 a favore UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA Sede Verona Cod. fis. 00348170101 contro [REDACTED] gravante su foglio 207 particella 292 sub 3, sub 4, sub 5, sub 8, sub 12, sub 13, sub 14, sub 15, sub 16, sub 22, sub 23, sub 24, e p.lla 293 sub 8, sub 9, sub 15, sub 17, sub 23.

REGOLARITÀ EDILIZIA

PRATICHE EDILIZIE (relative al complesso immobiliare di cui fanno parte le uu.ii. pignorate)

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Marsala sono stati acquisiti i documenti di seguito citati, di cui si riportano le principali risultanze.-

Nella citata Convenzione del 26 settembre 1994 tra il comune di Marsala e la Cooperativa Edilizia [REDACTED] per la Concessione e regolamentazione del diritto di proprietà su area (Lotti B e C) destinata a Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare in Contrada Ciancio è precisato che:

- ✓ ... Art.1 – Il Comune di Marsala ... concede sin d'ora e con effetto dalla data di trasferimento dell'area appresso descritta, alla Società Cooperativa Edile "[REDACTED]" ... il diritto di realizzare il programma costruttivo ... La Cooperativa si impegna a procedere direttamente ai sensi dell'articolo 16 della legge 5 dicembre 1977 n.95 all'acquisizione a proprie spese dell'area sopradescritta mediante espropriazione.

Nel Permesso di Abitabilità rilasciato con Provvedimento n.70 del 19/05/2009 relativo alle 20 unità immobiliari adibite a civile abitazione sono indicate le pratiche abilitative relative agli edifici condominiali di cui fanno parte le uu.ii. pignorate:

- ✓ Concessione Edilizia n.44 del 28/06/2002 per l'esecuzione dei lavori di costruzione di n.20 alloggi popolari da realizzare nei Lotti B e C di contrada Ciancio

- ✓ Concessione Edilizia n.16 del 05/05/2005 presentata in rinnovo della precedente concessione edilizia
- ✓ DIA del 14/02/2008 prot.n.7974 presentata per opere di variante alla detta Concessione esitata con parere favorevole in data 18/03/2008
- ✓ Comunicazione ai sensi dell'art.9 L.R. 37/85 del 27/03/2009 prot.n.16287 presentata per opere interne
- ✓ Comunicazione ai sensi dell'art.9 L.R. 37/85 del 28/04/2009 prot.n.21882 presentata per opere interne
- ✓ Comunicazione ai sensi dell'art.9 L.R. 37/85 del 01/03/2010 prot.n.13661 per opere interne (p.IIa 292 sub 3)
- ✓ Relazione a struttura ultimata depositata presso l'Ufficio del Genio Civile in data 28/03/2008
- ✓ Certificato di conformità ai sensi dell'art.28 L.64/74 rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Trapani in data 06/02/2009
- ✓ Certificato di collaudo Statico vistato dall'Ufficio del Genio Civile di Trapani in data 12/08/2008;
- ✓ [omissis].-

CONFORMITA' URBANISTICA.- ONERI DI REGOLARIZZAZIONE.-

Con riferimento all'u.i. di cui al presente Lotto, dal confronto tra la pianta del progetto della Concessione Edilizia e lo stato di fatto non sono risultate variazioni. La realizzazione della partizione interna del vano soggiorno si ritiene legittimata ex Comunicazione ai sensi dell'art.9 L.R. 37/85 del 01/03/2010 prot.n.13661 per opere interne (p.IIa 292 sub 3) – vedi Allegato.-

In ogni caso nel prezzo di stima è stata applicata una riduzione percentuale sul valore stimato per eventuali oneri e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica.-

Precisato che l'u.i. pignorata fa parte di un esteso complesso residenziale (*per cui non è possibile estendere le verifiche all'intero complesso residenziale in quanto tale tipo di accertamento non pare commisurato all'incarico ricevuto*), quanto alla possibilità di altre difformità, riguardanti altre parti del complesso immobiliare, si precisa quanto di seguito indicato.-

Per il complesso immobiliare -di cui fa parte l'appartamento pignorato- è stato rilasciato il provvedimento di abitabilità, per cui devono essere escluse eventuali difformità urbanistiche, strutturali e/o inerenti la restante normativa tecnica. Infatti, tenuto conto che gli atti amministrativi godono di una presunzione iuris tantum di legittimità, con il rilascio del certificato di abitabilità devono intendersi verificate, salvo prova contraria, le condizioni di rispetto della normativa edilizia. Conseguentemente il complesso immobiliare originario deve ritenersi regolarmente edificato.-

Al riguardo, si precisa che seppure il Certificato di Abitabilità è talora ottenuto sulla base della rispondenza al progetto attestata dal D.L. (in assenza di sopralluoghi dell'Ufficio competente), nel caso in esame, trattandosi di opera soggetta a finanziamento, risultano eseguite varie verifiche da parte degli enti competenti.-

In ogni caso, va rilevata la possibilità di modifiche successive realizzate dai singoli condomini (come accertate per altre uu.ii. oggetto di accertamento tecnico).-

Per quanto riguarda l'autorimessa risulta in atti dell'Ufficio Urbanistica la richiesta per il Rilascio del Certificato di prevenzione incendi datata 09/02/2009, ma non risulta il rilascio del Certificato né -in ogni caso- risulta il suo rinnovo. Altresì l'Amministratore Condominiale non ha indicato l'esistenza del Certificato.-

Ed ancora, nell'autorimessa dell'edificio C si rileva la chiusura di un piccolo spazio per realizzare un riposto non risultante in progetto.-

Perciò, di tali circostanze si è tenuto conto nel prezzo di stima, applicando una riduzione percentuale sul valore stimato.-

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Il sottoscritto CTU ha inoltrato una nota all'Amministratore di Condominio, per ricevere informazioni *sulle quote ordinarie a carico della u.i. in questione, su eventuali spese straordinarie programmate e/o deliberate, su eventuali quote ad oggi non pagate.*-

Con riferimento a:

CONDOMINIO SAN LORENZO - VIA BARONE SPANÒ GRIGNANO N.5 (GIÀ VIALE REGIONE SICILIA SNC),
la targa affissa per legge indicava che è Amministratore di Condominio il [REDACTED], il quale, a seguito della richiesta di informazioni, ha precisato che l'Amministrazione del condominio è recentemente passata a [REDACTED].-

Perciò è stata inoltrata successiva istanza al nuovo Amministratore di condominio che ha trasmesso (vedi Allegato 6.1):

- ✓ Convocazione dell'assemblea
- ✓ Preventivo annuo per spese.-

Nulla è stato comunicato *su eventuali spese straordinarie programmate e/o deliberate.*-

Per l'u.i. sub 3 risulta indicata una spesa annua di circa € 300,00 (da intendersi al netto della spesa per fornitura d'acqua).-

L'estratto informale ricevuto dall'Amministratore indica un passivo di circa € 4.000 per l'u.i. in oggetto.-

Non è noto se le tabelle dei millesimi di proprietà evidenziano la separata proprietà dei posti auto oggetto di pignoramento e fissano i millesimi di proprietà dei posti auto, in ragione dei quali il proprietario deve provvedere alla copertura dei costi; verosimilmente, manca tale previsione e, in caso di vendita dei posti auto (distinti dagli appartamenti), potrebbe essere necessario revisionare le tabelle dei millesimi di proprietà.-

STIMA

Lotto 1: Appartamento di piano terra, facente parte di un edificio condominiale sito a Marsala, Via Barone Spanò Grignano n.5, con pertinente posto auto, foglio 207, particella 292 sub 3 e sub 15

Criterio di Stima.

Per la stima, è stato adoperato il metodo cosiddetto sintetico.-

Esso consiste nel determinare l'entità del valore venale dell'immobile da stimare attraverso la comparazione tra l'immobile in oggetto ed altri immobili aventi caratteristiche analoghe e prezzo noto ricavato da indagini eseguite nel mercato edilizio locale. Per far ciò occorre in pratica stabilire un parametro di raffronto; i parametri di raffronto utilizzati nel mercato edilizio locale sono il metro quadrato di superficie coperta -comprensivo cioè dell'area occupata dallo spessore dei muri- per i fabbricati ed il mq di superficie per le aree.-

In considerazione delle caratteristiche e della consistenza, dello stato di conservazione, nonché in considerazione dell'ubicazione e delle caratteristiche della zona, per l'unità immobiliare di piano terra per civile abitazione pare equo stabilire un prezzo unitario per metro quadrato di superficie coperta pari a €/mq.850,00.-

Si precisa che nell'atto di atto di Assegnazione di alloggi da parte di [REDACTED] del 26/07/2013, rogato dal Notaio Dott. Federico Trainito per l'appartamento sub 11 e il posto auto sub 18 della p.lla n.292 risulta il prezzo di €.101.400,00 in cifra tonda.-

*

Per la superficie dell'u.i. utilizzata per il calcolo del prezzo di stima, vedasi il paragrafo 'Consistenza'.-

In breve, come già detto nel paragrafo 'Consistenza':

- per il posto auto, ubicato all'interno dell'autorimessa comune, pare equo stabilire un prezzo unitario per metro quadrato di superficie coperta pari al 50% del prezzo stabilito per l'abitazione -presa come u.i. di riferimento-; pertanto, per il calcolo della superficie convenzionale è stato introdotto il coefficiente 0,50.-

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto 1 - Appartamento di piano rialzato e posto auto	mq 132,40	€/mq 850,00	€ 112.540,00	1/1	€ 112.540,00
Valore di stima					€ 112.540,00

Valore di stima: € 112.540,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 95.000,00

Sul valore di stima è stata applicata:

----- Riduzione del 15% circa per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, eventuali oneri e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica o deprezzamento per le difformità non sanabili, spese di regolarizzazione catastale, immediatezza della vendita giudiziaria, ecc. ecc..-

Segue:

- ✓ Lotto 1: Appartamento di piano terra, facente parte di un edificio condominiale sito a Marsala, Via Barone Spanò Grignano n.5, con pertinente posto auto, identificati nel N.C.E.U. foglio 207 particella 292 sub 3 e sub 15. L'appartamento di piano terra, con ingresso a sinistra accedendo dal portone di ingresso dell'androne condominiale, è costituito da 4 vani -di cui uno di ampie dimensioni- oltre accessori. Il pertinente posto auto è ubicato nell'autorimessa di piano interrato. Per l'edificio condominiale di cui fa parte l'u.i. in oggetto è stata rilasciata Concessione Edilizia n.44 del 28/06/2002 e succ. rinnovo e Permesso di Abitabilità rilasciato con Provvedimento n.70 del 19/05/2009. Per l'autorimessa non risulta rilasciato C.P.I.: € 95.000,00

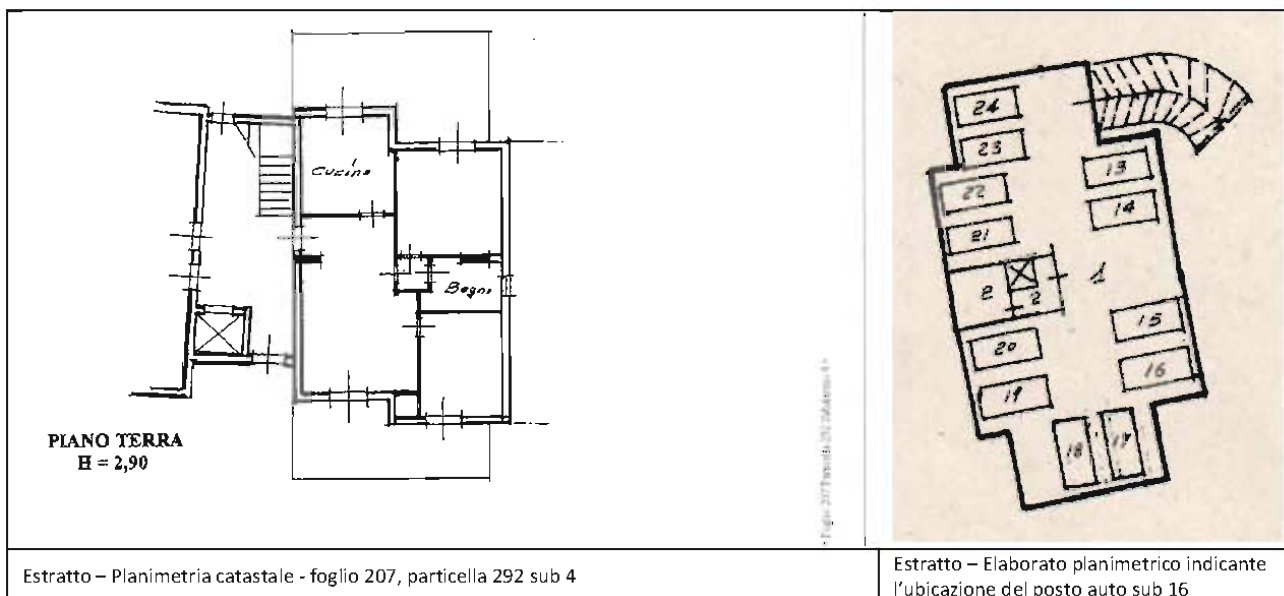
*

LOTTO 2: APPARTAMENTO DI PIANO TERRA, FACENTE PARTE DI UN EDIFICIO CONDOMINIALE SITO A MARSALA, VIA BARONE SPANÒ GRIGNANO N.5, CON PERTINENTE POSTO AUTO, FOGLIO 207, PARTICELLA 292 SUB 4 E SUB 16

Descrizione breve

Si tratta di un appartamento di piano terra, facente parte di un edificio condominiale, sito in Marsala nella Via Barone Spanò Grignano n.5 (già Viale Regione Sicilia snc), con ingresso a destra accedendo dal portone di ingresso dell'androne condominiale, costituito da 3 vani oltre accessori, con pertinente posto auto ubicato nell'autorimessa di piano interrato, identificati nel catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 292 sub 4 e sub 16.-

L'unità immobiliare viene trasferita con la comproprietà dei beni comuni identificati al foglio 207, particella 292 sub 1 e 2.-



Premessa - Unità immobiliari pignorate

Si tratta delle unità immobiliari di cui al n.ro 2 e al n.ro 9 dell'elenco dei beni pignorati:

2. "Appartamento di civile abitazione, sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, piano terra, costituito da 5 vani, (Zona 2, Cat. A2, Classe 5, Rendita € 387,34), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 292 sub 4";
9. "Posto auto sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, interno 4 piano S1, mq. 10 (Zona 2, Cat. C/6, Classe 5, Rendita € 22,72), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 292 sub 16".-

Descrizione

Si tratta dell'alloggio posto al piano terra, con ingresso a destra accedendo dal portone di ingresso dell'androne Condominiale, facente parte di un maggiore edificio condominiale a 5 elevazioni fuori terra denominato Condominio San Lorenzo (ex Lotto B del progetto approvato), sito a Marsala in Via Barone Spanò Grignano n.5.

E' composto da ingresso-soggiorno, due vani, oltre cucina, bagno, disimpegno e balconi.

Confina: a est, a sud e a ovest con area condominiale, a nord con vano scala e con vano ascensore comuni.-

Unitamente all'appartamento viene trasferito un posto auto di media cilindrata, non delimitato, ubicato nel piano cantinato dell'edificio, corrispondente al sub 16 (come identificato nell'elaborato planimetrico acquisito), confinante con la corsia di manovra identificata con il sub 1, con il posto auto identificato con il sub 15 e da due lati con i muri perimetrali dell'edificio.-

Come risulta dalla Relazione tecnica della Concessione originaria n.44/2002, l'edificio condominiale di cui fa parte l'u.i. pignorata comprende "n.10 alloggi; [è composto da] n.5 piani fuori terra per abitazione più un seminterrato destinato a garage".-

Le rifiniture sono di tipo medio-economico; le condizioni di conservazione sono sufficienti; i pavimenti e i rivestimenti di porzioni delle pareti della cucina e dei wc sono costituiti da piastrelle di ceramica; le pareti interne dell'appartamento e le pareti esterne del fabbricato sono rifinite con intonaco civile; gli infissi esterni sono del tipo in alluminio con serrande di plastica; le porte interne sono in legno tamburato.-

L'appartamento è dotato di tubi per impianto di riscaldamento autonomo, senza caldaia e radiatori.-

Le certificazioni di conformità degli impianti risalgono ad epoca antecedente al rilascio del Permesso di abitabilità, per cui vanno previste eventuali future spese di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti interni e di quelli condominiali, per aggiornamento di impianti.-

Le condizioni di conservazione dei prospetti sono sufficienti. Va prevista la manutenzione delle ringhiere in ferro dei balconi e del cancello dell'autorimessa; altresì va prevista la manutenzione dei pavimenti e dei muretti delle parti condominiali. Di tali spese e di altre spese (ad es. per miglioramenti energetici) si è tenuto conto nella stima applicando una riduzione percentuale sul prezzo di stima.-

Le rifiniture dell'androne, dell'ascensore e del vano scala sono di tipo medio-economico.-

Non è noto se l'autorimessa è conforme alle vigenti normative sulla prevenzioni incendi e se sia munita di agibilità.-

All'autorimessa si accede dalla stessa Via Barone Spanò Grignano, attraverso un accesso munito di cancello che conduce all'area condominiale esterna -vincolata a parcheggio- dalla quale si accede all'autorimessa.-

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Vedi "Lotto 1 – COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567" a pag.11.-

TITOLARITÀ

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

*

Nel paragrafo "Lotto 1 - PROVENIENZE VENTENNALI" a pag.15 della presente Relazione di c.t.u. sono precisati i titoli di acquisto a favore della debitrice e dei suoi danti causa.-

CONFINI

L'alloggio posto al piano terra, identificato nel C.F. nel foglio 207, particella 292 sub 4, confina: a est, a sud e a ovest con area condominiale, a nord con vano scala e con vano ascensore comuni.-

Il posto auto, non delimitato, ubicato nel piano cantinato dell'edificio, identificato nel C.F. nel foglio 207, particella 292 sub 16, confina con la corsia di manovra identificata con il sub 1, con il posto auto identificato con il sub 15 e da due lati con i muri perimetrali dell'edificio.-

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Civile abitazione (P.T.)	---	81,95	1,00	81,95	---	PT
Posto auto (P.S.)	8,80	----	0,50	4,40	---	PS
Totale superficie convenzionale:				86,35		
Incidenza condominiale:				---		
Superficie convenzionale complessiva:				---		

La superficie lorda sopra indicata per i vani di civile abitazione è la superficie coperta comprensiva dello spessore dei muri.-

La superficie indicata per il posto auto è puramente indicativa ed è stata ricavata misurando lo spazio delimitato in progetto.-

Per il posto auto (rientrante nell'autorimessa comune di piano cantinato) pare equo stabilire un prezzo unitario per metro quadrato di superficie coperta pari al 50% del prezzo stabilito per l'abitazione -presa come u.i. di riferimento-. Pertanto, per il calcolo della superficie convenzionale è stato introdotto il coefficiente 0,50.-

Si precisa che, secondo il mercato locale, il valore commerciale dei balconi rientra nel prezzo stabilito per la superficie coperta della civile abitazione.-

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vedi "Lotto 1 – Cronistoria dati catastali" a pag.13.-

DATI CATASTALI

L'appartamento è rilevato nel N.C.E.U. di Marsala al foglio di mappa n. 207 con la particella 292 sub 4:

Dati della richiesta		Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di TRAPANI											
Soggetto individuato													
I. Immobili siti nel Comune di MARSALA (Codice E974) Catasto dei Fabbricati													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
<i>[omissis]</i>													
2		207	292	4	2		A/2	5	5,0 vani	Totale: 90 m ² Totale escluse aree scoperte: 81 m ²	Euro 387,34	VIALE REGIONE SICILIANA n. SNC Piano T	Notifica Annotazione
												Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Il posto auto è rilevato nel N.C.E.U. di Marsala al foglio di mappa n. 207 con la particella 292 sub 16:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
9		207	292	16	2		C/6	€	10 m ²	Totale: 10 m ²	Euro 12,72	VIALE REGIONE SICILIANA n. SNC Interno 4 Piano S1	Annotazione
												Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	

Corrispondenza catastale

Nelle visure catastali è indicato: Viale Regione Siciliana snc. Di fatto l'indirizzo aggiornato è Via Barone Spanò Grignano n.5.-

Si precisa che la verifica della 'Corrispondenza catastale' è stata limitata alle uu.ii. pignorate, non potendo essere estesa all'intero complesso immobiliare.-

La planimetria catastale acquisita (vedi Allegato 3.1) corrisponde allo stato di fatto dell'unità immobiliare.-

In ogni caso nel prezzo di stima è stata applicata una riduzione percentuale sul valore stimato per eventuali oneri e spese tecniche di regolarizzazione catastale.-

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni di conservazione dell'appartamento sono sufficienti. Si riscontra una leggera presenza di condensa (dipendente da scarsa aerazione e assenza di riscaldamento) e una lesione su un tramezzo.- Non si riscontrano altri degradi visibili a vista.-

Le certificazioni di conformità degli impianti risalgono ad epoca antecedente al rilascio del Permesso di abitabilità, per cui vanno previste eventuali future spese di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti interni e di quelli condominiali, per aggiornamento di impianti.-

Le condizioni di conservazione dei prospetti sono sufficienti. Va prevista la manutenzione delle ringhiere in ferro dei balconi e del cancello dell'autorimessa; altresì va prevista la manutenzione dei pavimenti e dei muretti delle parti condominiali.-

Di tali spese e di altre spese (ad es. per miglioramenti energetici), dipendenti dalla vetustà della costruzione risalente a circa 20 anni addietro, si è tenuto conto nella stima applicando una riduzione percentuale sul prezzo di stima.-

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento fa parte di un maggiore edificio condominiale denominato "Lotto B", con struttura in c.a. e copertura piana a terrazzo.-

PARTI COMUNI

Vedi "Lotto 1 – Parti comuni" a pag.15.-

STATO DI OCCUPAZIONE

Vedi verbale redatto e depositato dal custode nominato.-

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedi "Lotto 1 – Provenienze ventennali" a pag.15.-

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Vedi "Lotto 1 – Formalità pregiudizievoli" a pag.18.-

REGOLARITÀ EDILIZIA

PRATICHE EDILIZIE (relative al complesso immobiliare di cui fanno parte le uu.ii. pignorate)

Vedi "Lotto 1 – Pratiche edilizie" a pag.18.-

CONFORMITÀ URBANISTICA.- ONERI DI REGOLARIZZAZIONE.-

Con riferimento all'u.i. di cui al presente Lotto, dal confronto tra la pianta del progetto della Concessione Edilizia e lo stato di fatto non sono risultate variazioni. In ogni caso nel prezzo di stima è stata applicata una riduzione percentuale sul valore stimato per eventuali oneri e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, il tutto come meglio precisato nel paragrafo "Lotto 1 – Conformità urbanistica", sia per tenere conto della possibilità di modifiche successive realizzate dai singoli condomini (come accertate per altre uu.ii. oggetto di accertamento tecnico), sia per tenere conto della mancanza del certificato di prevenzione incendi per l'Autorimessa.-

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Per l'u.i. sub 4 risulta indicata una spesa annua di circa € 220,00 (da intendersi al netto della spesa per fornitura d'acqua).-

Non sono stati comunicati debiti a carico dell'u.i.. In ogni caso nel prezzo di stima è stata applicata una riduzione percentuale sul valore stimato per eventuali oneri che resteranno a carico dell'acquirente.-

Per altre precisazioni, si veda: 'Lotto 1 – Vincoli ed oneri condominiali' a pag.19.-

STIMA

Lotto 2: Appartamento di piano terra, facente parte di un edificio condominiale sito a Marsala, Via Barone Spanò Grignano n.5, con pertinente posto auto, foglio 207, particella 292 sub 4 e sub 16

Criterio di Stima.

Per la stima, è stato adoperato il metodo cosiddetto sintetico (come precisato per il Lotto 1 – a pag.20).-

In considerazione delle caratteristiche e della consistenza, dello stato di conservazione, nonché in considerazione dell'ubicazione e delle caratteristiche della zona, per l'unità immobiliare di piano terra per civile abitazione pare equo stabilire un prezzo unitario per metro quadrato di superficie coperta pari a €/mq.850,00.-

Si precisa che nell'atto di atto di Assegnazione di alloggi da parte di _____ del 26/07/2013, rogato dal Notaio Dott. Federico Trainito per l'appartamento sub 11 e il posto auto sub 18 della p.lla n.292 risulta il prezzo di €.101.400,00 in cifra tonda.-

*

Per la superficie dell'u.i. utilizzata per il calcolo del prezzo di stima, vedasi il paragrafo 'Consistenza'.-

In breve, come già detto nel paragrafo 'Consistenza':

- per il posto auto, ubicato all'interno dell'autorimessa comune, pare equo stabilire un prezzo unitario per metro quadrato di superficie coperta pari al 50% del prezzo stabilito per l'abitazione -presa come u.i. di riferimento-; pertanto, per il calcolo della superficie convenzionale è stato introdotto il coefficiente 0,50.-

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto 2 - Appartamento di piano rialzato e posto auto	mq 86,35	€/mq 850,00	€ 73.397,50	1/1	€ 73.397,50
Valore di stima					€ 73.397,50

Valore di stima: € 73.397,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 62.000,00

Sul valore di stima è stata applicata:

----- Riduzione del 15% circa per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, eventuali oneri e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica o deprezzamento per le difformità non sanabili, spese di regolarizzazione catastale, immediatezza della vendita giudiziaria, ecc. ecc..-

Segue:

- ✓ Lotto 2: Appartamento di piano terra, facente parte di un edificio condominiale sito a Marsala, Via Barone Spanò Grignano n.5, con pertinente posto auto, identificati nel N.C.E.U. foglio 207 particella 292 sub 4 e sub 16. L'appartamento di piano terra, con ingresso a destra accedendo dal portone di ingresso dell'androne condominiale, è costituito da 3 vani oltre accessori. Il pertinente posto auto è ubicato nell'autorimessa di piano interrato. Per l'edificio condominiale di cui fa parte l'u.i. in oggetto è stata rilasciata Concessione Edilizia n.44 del 28/06/2002 e succ. rinnovo e Permesso di Abitabilità rilasciato con Provvedimento n.70 del 19/05/2009. Per l'autorimessa non risulta rilasciato C.P.I.: € 62.500,00

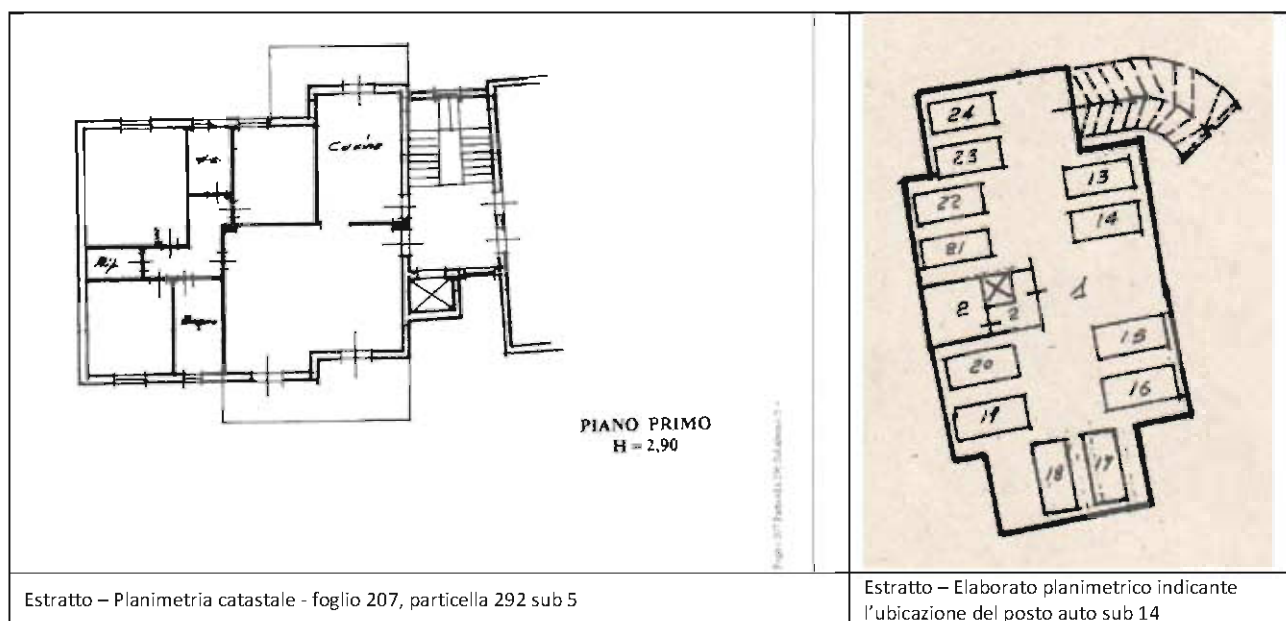
*

LOTTO 3: APPARTAMENTO DI PIANO PRIMO, FACENTE PARTE DI UN EDIFICIO CONDOMINIALE SITO A MARSALA, VIA BARONE SPANÒ GRIGNANO N.5, CON PERTINENTE POSTO AUTO, FOGLIO 207, PARTICELLA 292 SUB 5 E SUB 14

Descrizione breve

Si tratta di un appartamento di piano primo, facente parte di un edificio condominiale, sito in Marsala nella Via Barone Spanò Grignano n.5 (già Viale Regione Sicilia snc), con ingresso a destra salendo le scale, costituito da 4 vani -di cui uno di ampie dimensioni- oltre accessori, con pertinente posto auto ubicato nell'autorimessa di piano interrato, identificati nel catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 292 sub 5 e sub 14.-

L'unità immobiliare viene trasferita con la comproprietà dei beni comuni identificati al foglio 207, particella 292 sub 1 e 2.-



Premessa - Unità immobiliari pignorate

Si tratta delle unità immobiliari di cui al n.ro 3 e al n.ro 7 dell'elenco dei beni pignorati:

3. “Appartamento di civile abitazione, sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, piano primo, costituito da 6,5 vani, (Zona 2, Cat. A2, Classe 5, Rendita € 503,55), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 292 sub 5”;

7. “Posto auto sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, interno 2 piano S1, mq. 10 (Zona 2, Cat. C/6, Classe 5, Rendita € 22,72), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 292 sub 14”.-

Descrizione

Si tratta dell'alloggio posto al piano primo, con ingresso a sinistra salendo le scale, facente parte di un maggiore edificio condominiale a 5 elevazioni fuori terra denominato Condominio San Lorenzo (ex Lotto B del progetto approvato), sito a Marsala in Via Barone Spanò Grignano n.5.

Nel paragrafo "Lotto 1 - PROVENIENZE VENTENNALI" a pag.15 della presente Relazione di c.t.u. sono precisati i titoli di acquisto a favore della debitrice e dei suoi danti causa.-

CONFINI

L'alloggio posto al piano primo, identificato nel C.F. nel foglio 207, particella 292 sub 5, confina a nord con altro edificio condominiale di proprietà di terzi, a est e a ovest con area condominiale, a sud con vano scala e con vano ascensore comuni.-

Il posto auto, non delimitato, ubicato nel piano cantinato dell'edificio, identificato nel C.F. nel foglio 207, particella 292 sub 14, confina da due lati con la corsia di manovra identificata con il sub 1, con il posto auto identificato con il sub 13 e con il muro perimetrale dell'edificio.-

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Civile abitazione (P.1.)	---	128,00	1,00	128,00	---	P1
Posto auto (P.S.)	8,80	----	0,50	4,40	---	PS
Totale superficie convenzionale:				132,40		
Incidenza condominiale:				---		
Superficie convenzionale complessiva:				---		

La superficie lorda sopra indicata per i vani di civile abitazione è la superficie coperta comprensiva dello spessore dei muri.-

La superficie indicata per il posto auto è puramente indicativa ed è stata ricavata misurando lo spazio delimitato in progetto.-

Per il posto auto (rientrante nell'autorimessa comune di piano cantinato) pare equo stabilire un prezzo unitario per metro quadrato di superficie coperta pari al 50% del prezzo stabilito per l'abitazione -presa come u.i. di riferimento-. Pertanto, per il calcolo della superficie convenzionale è stato introdotto il coefficiente 0,50.-

Si precisa che, secondo il mercato locale, il valore commerciale dei balconi rientra nel prezzo stabilito per la superficie coperta della civile abitazione.-

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vedi "Lotto 1 – Cronistoria dati catastali" a pag.13.-

DATI CATASTALI

L'appartamento è rilevato nel N.C.E.U. di Marsala al foglio di mappa n. 207 con la particella 292 sub 5:

Dati della richiesta		Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di TRAPANI											
Soggetto individuato													
1. Immobili siti nel Comune di MARSALA (Codice E974) Catasto dei Fabbricati													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
[omissis]													
3		207	292	5	2		A/2	5	6,5 vani	Totale: 138 m ² Totale escluse aree scoperte***: 131 m ²	Euro 503,55	VIALE REGIONE SICILIANA n. SNC Piano 1 Variazione del 06/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie	Notifica Annotazione

Il posto auto è rilevato nel N.C.E.U. di Marsala al foglio di mappa n. 207 con la particella 292 sub 14:

7		207	292	14	2	C/6	5	10m ²	Totale: 10 m ²	Euro 22,72	VIALE REGIONE SICILIANA n. SNC Interno 2 Piano S1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione
---	--	-----	-----	----	---	-----	---	------------------	---------------------------	------------	---	-------------

Corrispondenza catastale

Nelle visure catastali è indicato: Viale Regione Siciliana snc. Di fatto l'indirizzo aggiornato è Via Barone Spanò Grignano n.5.-

Si precisa che la verifica della 'Corrispondenza catastale' è stata limitata alle uu.ii. pignorate, non potendo essere estesa all'intero complesso immobiliare.-

La planimetria catastale acquisita (vedi Allegato 3.1) corrisponde allo stato di fatto dell'unità immobiliare, a meno dell'anzidetta modifica non abilitata della cucina e dell'adiacente balcone.-

Nel prezzo di stima è stata applicata una riduzione percentuale sul valore stimato per eventuali oneri e spese tecniche di regolarizzazione catastale.-

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni di conservazione dell'appartamento sono discrete. Si riscontra una leggera presenza di condensa. Non si riscontrano altri degradi visibili a vista.-

Le certificazioni di conformità degli impianti risalgono ad epoca antecedente al rilascio del Permesso di abitabilità, per cui vanno previste eventuali future spese di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti interni e di quelli condominiali, per aggiornamento di impianti.-

Le condizioni di conservazione dei prospetti sono sufficienti. Va prevista la manutenzione delle ringhiere in ferro dei balconi e del cancello dell'autorimessa; altresì va prevista la manutenzione dei pavimenti e dei muretti delle parti condominiali.-

Di tali spese e di altre spese (ad es. per miglioramenti energetici), dipendenti dalla vetustà della costruzione risalente a circa 20 anni addietro, si è tenuto conto nella stima applicando una riduzione percentuale sul prezzo di stima.-

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento fa parte di un maggiore edificio condominiale denominato "Lotto B", con struttura in c.a. e copertura piana a terrazzo.-

PARTI COMUNI

Vedi "Lotto 1 – Parti comuni" a pag.15.-

STATO DI OCCUPAZIONE

Vedi verbale redatto e depositato dal custode nominato.-

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedi "Lotto 1 – Provenienze ventennali" a pag.15.-

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Vedi "Lotto 1 – Formalità pregiudizievoli" a pag.18.-

REGOLARITÀ EDILIZIA

PRATICHE EDILIZIE (relative al complesso immobiliare di cui fanno parte le uu.ii. pignorate)

Vedi "Lotto 1 – Pratiche edilizie" a pag.18.-

CONFORMITÀ URBANISTICA.- ONERI DI REGOLARIZZAZIONE.-

Con riferimento all'u.i. di cui al presente Lotto, dal confronto tra la pianta del progetto della Concessione Edilizia e lo stato di fatto risulta la anzidetta modifica del vano cucina e dell'adiacente balcone.-

La chiusura del balcone potrebbe essere regolarizzata ex Art. 20 L.r. 4/2003, pagando i relativi oneri. Tuttavia non è regolarizzabile l'avvenuta trasformazione in cucina del balcone. Al riguardo, in breve si precisa quanto segue:

"[non] può in alcun modo essere variata la destinazione d'uso originaria delle superfici modificate". Per il mantenimento della fictio, sono possibili tutti e soltanto quegli usi che sarebbero stati ammissibili quando tali spazi erano aperti.-

Pertanto vanno previste le spese per il ripristino dello stato legittimo.-

Perciò nel prezzo di stima è stata applicata una riduzione percentuale sul valore stimato per oneri e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica.-

Come meglio precisato nel paragrafo "Lotto 1 – Conformità urbanistica", con la suddetta detrazione si è altresì tenuto conto della possibilità di modifiche successive realizzate dai singoli condomini (come accertate per questa e per altre uu.ii. oggetto di accertamento tecnico), nonché della mancanza del certificato di prevenzione incendi per l'Autorimessa.-

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Per l'u.i. sub 5 risulta indicata una spesa annua di circa € 630,00 (da intendersi al netto della spesa per fornitura d'acqua).-

Non sono stati comunicati debiti a carico dell'u.i.. In ogni caso nel prezzo di stima è stata applicata una riduzione percentuale sul valore stimato per eventuali oneri che resteranno a carico dell'acquirente.-

Per altre precisazioni, si veda: 'Lotto 1 – Vincoli ed oneri condominiali' a pag.19.-

STIMA

Lotto 3: Appartamento di piano primo, facente parte di un edificio condominiale sito a Marsala, Via Barone Spanò Grignano n.5, con pertinente posto auto, foglio 207, particella 292 sub 5 e sub 14

Criterio di Stima.

Per la stima, è stato adoperato il metodo cosiddetto sintetico (come precisato per il Lotto 1 – a pag.20).-

In considerazione delle caratteristiche e della consistenza, dello stato di conservazione, nonché in considerazione dell'ubicazione e delle caratteristiche della zona, per l'unità immobiliare di piano primo per civile abitazione pare equo stabilire un prezzo unitario per metro quadrato di superficie coperta pari a €/mq.850,00.-

Si precisa che nell'atto di atto di Assegnazione di alloggi da parte di Società Cooperativa Edilizia del 26/07/2013, rogato dal Notaio Dott. Federico Trainito per l'appartamento sub 11 e il posto auto sub 18 della p.la n.292 risulta il prezzo di €.101.400,00 in cifra tonda.-

*

Per la superficie dell'u.i. utilizzata per il calcolo del prezzo di stima, vedasi il paragrafo 'Consistenza'.

In breve, come già detto nel paragrafo 'Consistenza':

- per il posto auto, ubicato all'interno dell'autorimessa comune, pare equo stabilire un prezzo unitario per metro quadrato di superficie coperta pari al 50% del prezzo stabilito per l'abitazione -presa come u.i. di riferimento-; pertanto, per il calcolo della superficie convenzionale è stato introdotto il coefficiente 0,50.-

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto 3 - Appartamento di piano primo e posto auto	mq 132,40	€/mq 850,00	€ 112.540,00	1/1	€ 112.540,00
Valore di stima					€ 112.540,00

Valore di stima: € 112.540,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 95.000,00

Sul valore di stima è stata applicata:

----- Riduzione del 15% circa per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, eventuali oneri e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica o deprezzamento per le difformità non sanabili, spese di regolarizzazione catastale, immediatezza della vendita giudiziaria, ecc. ecc..-

Segue:

- ✓ Lotto 3: Appartamento di piano primo, facente parte di un edificio condominiale sito a Marsala, Via Barone Spanò Grignano n.5, con pertinente posto auto, identificati nel N.C.E.U. foglio 207 particella 292 sub 5 e sub 14. L'appartamento di piano primo, con ingresso a destra salendo le scale, è costituito da 4 vani -di cui uno di ampie dimensioni- oltre accessori. Il pertinente posto auto è ubicato nell'autorimessa di piano interrato. Per l'edificio condominiale di cui fa parte l'u.i. in oggetto è stata rilasciata Concessione Edilizia n.44 del 28/06/2002 e succ. rinnovo e Permesso di Abitabilità rilasciato con Provvedimento n.70 del 19/05/2009. Per l'autorimessa non risulta rilasciato C.P.I.:
€ 95.000,00

*

LOTTO 4: APPARTAMENTO DI PIANO SECONDO, FACENTE PARTE DI UN EDIFICIO CONDOMINIALE SITO A MARSALA, VIA BARONE SPANÒ GRIGNANO N.5, CON PERTINENTE POSTO AUTO, FOGLIO 207, PARTICELLA 292 SUB 8 E SUB 22

Descrizione breve

Si tratta di un appartamento di piano secondo, facente parte di un edificio condominiale, sito in Marsala nella Via Barone Spanò Grignano n.5 (già Viale Regione Sicilia snc), con ingresso a sinistra salendo le scale, costituito da 4 vani -di cui uno di ampie dimensioni- oltre accessori, con pertinente posto auto ubicato nell'autorimessa di

piano interrato, identificati nel catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 292 sub 8 e sub 22.-

L'unità immobiliare viene trasferita con la comproprietà dei beni comuni identificati al foglio 207, particella 292 sub 1 e 2.-



Premessa - Unità immobiliari pignorate

Si tratta delle unità immobiliari di cui al n.ro 4 e al n.ro 10 dell'elenco dei beni pignorati:

4. "Appartamento di civile abitazione, sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, piano secondo, costituito da 6,5 vani, (Zona 2, Cat. A2, Classe 5, Rendita € 503,55), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 292 sub 8";

10. "Posto auto sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, interno 10 piano S1, mq. 10 (Zona 2, Cat. C/6, Classe 5, Rendita € 22,72), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 292 sub 22".-

Descrizione

Si tratta dell'alloggio posto al piano secondo, con ingresso a sinistra salendo le scale, facente parte di un maggiore edificio condominiale a 5 elevazioni fuori terra denominato Condominio San Lorenzo (ex Lotto B del progetto approvato), sito a Marsala in Via Barone Spanò Grignano n.5.-

E' composto da ampio ingresso-soggiorno, tre vani, oltre vano destinato a cucina, wc, bagno, ripostiglio, disimpegno e balconi.-

L'appartamento confina: a nord con vano scala e con vano ascensore comuni, a est e a ovest con area condominiale, a sud con altro edificio condominiale di proprietà di terzi.-

Unitamente all'appartamento viene trasferito un posto auto di media cilindrata, non delimitato, ubicato nel piano cantinato dell'edificio, corrispondente al sub 22 (come identificato nell'elaborato planimetrico acquisito), confinante con la corsia di manovra identificata con il sub 1, con il posto auto identificato con il sub 23, con il muro perimetrale dell'edificio, con il posto auto identificato con il sub 21.-

Come risulta dalla Relazione tecnica della Concessione originaria n.44/2002, l'edificio condominiale di cui fa parte l'u.i. pignorata comprende "n.10 alloggi; [è composto da] n.5 piani fuori terra per abitazione più un seminterrato destinato a garage".-

Le rifiniture sono di tipo medio-economico; le condizioni di conservazione sono buone (trattandosi di u.i. non abitata); i pavimenti e i rivestimenti di porzioni delle pareti della cucina e dei wc sono costituiti da piastrelle di ceramica; le pareti interne dell'appartamento e le pareti esterne del fabbricato sono rifinite con intonaco

civile; gli infissi esterni sono del tipo in alluminio con serrande di plastica; le porte interne sono in legno tamburato.-

L'appartamento è dotato di tubi per impianto di riscaldamento autonomo, senza caldaia e radiatori.-

Le certificazioni di conformità degli impianti risalgono ad epoca antecedente al rilascio del Permesso di abitabilità, per cui vanno previste eventuali future spese di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti interni e di quelli condominiali, per aggiornamento di impianti.-

Le condizioni di conservazione dei prospetti sono sufficienti. Va prevista la manutenzione delle ringhiere in ferro dei balconi e del cancello dell'autorimessa; altresì va prevista la manutenzione dei pavimenti e dei muretti delle parti condominiali. Di tali spese e di altre spese (ad es. per miglioramenti energetici) si è tenuto conto nella stima applicando una riduzione percentuale sul prezzo di stima.-

Le rifiniture dell'androne, dell'ascensore e del vano scala sono di tipo medio-economico.-

Non è noto se l'autorimessa è conforme alle vigenti normative sulla prevenzioni incendi e se sia munita di agibilità.-

All'autorimessa si accede dalla stessa Via Barone Spanò Grignano, attraverso un accesso munito di cancello che conduce all'area condominiale esterna -vincolata a parcheggio- dalla quale si accede all'autorimessa.-

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Vedi "Lotto 1 – COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567" a pag.11.-

TITOLARITÀ

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

*

Nel paragrafo "Lotto 1 - PROVENIENZE VENTENNALI" a pag.15 della presente Relazione di c.t.u. sono precisati i titoli di acquisto a favore della debitrice e dei suoi danti causa.-

CONFINI

L'alloggio posto al piano secondo, identificato nel C.F. nel foglio 207, particella 292 sub 8, confina a nord con vano scala e con vano ascensore comuni, a est e a ovest con area condominiale, a sud con altro edificio condominiale di proprietà di terzi.-

Il posto auto, non delimitato, ubicato nel piano cantinato dell'edificio, identificato nel C.F. nel foglio 207, particella 292 sub 22, confina con la corsia di manovra identificata con il sub 1, con il posto auto identificato con il sub 23, con il muro perimetrale dell'edificio, con il posto auto identificato con il sub 21.-

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Civile abitazione (P.2.)	---	128,00	1,00	128,00	---	P2
Posto auto (P.S.)	8,80	----	0,50	4,40	---	PS

Totale superficie convenzionale:	132,40		
Incidenza condominiale:	---		
Superficie convenzionale complessiva:	---		

La superficie lorda sopra indicata per i vani di civile abitazione è la superficie coperta comprensiva dello spessore dei muri.-

La superficie indicata per il posto auto è puramente indicativa ed è stata ricavata misurando lo spazio delimitato in progetto.-

Per il posto auto (rientrante nell'autorimessa comune di piano cantinato) pare equo stabilire un prezzo unitario per metro quadrato di superficie coperta pari al 50% del prezzo stabilito per l'abitazione -presa come u.i. di riferimento-. Pertanto, per il calcolo della superficie convenzionale è stato introdotto il coefficiente 0,50.-

Si precisa che, secondo il mercato locale, il valore commerciale dei balconi rientra nel prezzo stabilito per la superficie coperta della civile abitazione.-

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vedi "Lotto 1 – Cronistoria dati catastali" a pag.13.-

DATI CATASTALI

L'appartamento è rilevato nel N.C.E.U. di Marsala al foglio di mappa n. 207 con la particella 292 sub 8:

Dati della richiesta		Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di TRAPANI											
Soggetto individuato													
1. Immobili siti nel Comune di MARSALA (Codice E974) Catasto dei Fabbricati													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
<i>[omissis]</i>													
4		207	292	8	2		A/2	5	6,5 vani	Totale: 138 m ² Totale escluse aree scoperte**: 131 m ²	Euro 503,55	VIALE REGIONE SICILIANA n. SNC Piano 2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica Azionazione

Il posto auto è rilevato nel N.C.E.U. di Marsala al foglio di mappa n. 207 con la particella 292 sub 22:

10		207	292	22	2		C/6	5	10m ²	Totale: 10 us ²	Euro 22,72	VIALE REGIONE SICILIANA n. SNC Interno 10 Piano S1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Azionazione
----	--	-----	-----	----	---	--	-----	---	------------------	----------------------------	------------	---	-------------

Corrispondenza catastale

Nelle visure catastali è indicato: Viale Regione Siciliana snc. Di fatto l'indirizzo aggiornato è Via Barone Spanò Grignano n.5.-

Si precisa che la verifica della 'Corrispondenza catastale' è stata limitata alle uu.ii. pignorate, non potendo essere estesa all'intero complesso immobiliare.-

La planimetria catastale acquisita (vedi Allegato 3.1) corrisponde allo stato di fatto dell'unità immobiliare.-

In ogni caso nel prezzo di stima è stata applicata una riduzione percentuale sul valore stimato per eventuali oneri e spese tecniche di regolarizzazione catastale.-

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni di conservazione dell'appartamento sono buone trattandosi di immobile non abitato. Non si riscontrano degradi visibili a vista.-

Le certificazioni di conformità degli impianti risalgono ad epoca antecedente al rilascio del Permesso di abitabilità, per cui vanno previste eventuali future spese di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti interni e di quelli condominiali, per aggiornamento di impianti.-

Le condizioni di conservazione dei prospetti sono sufficienti. Va prevista la manutenzione delle ringhiere in ferro dei balconi e del cancello dell'autorimessa; altresì va prevista la manutenzione dei pavimenti e dei muretti delle parti condominiali.-

Di tali spese e di altre spese (ad es. per miglioramenti energetici), dipendenti dalla vetustà della costruzione risalente a circa 20 anni addietro, si è tenuto conto nella stima applicando una riduzione percentuale sul prezzo di stima.-

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento fa parte di un maggiore edificio condominiale denominato "Lotto B", con struttura in c.a. e copertura piana a terrazzo.-

PARTI COMUNI

Vedi "Lotto 1 – Parti comuni" a pag.15.-

STATO DI OCCUPAZIONE

Vedi verbale redatto e depositato dal custode nominato.-

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedi "Lotto 1 – Provenienze ventennali" a pag.15.-

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Vedi "Lotto 1 – Formalità pregiudizievoli" a pag.18.-

REGOLARITÀ EDILIZIA

PRATICHE EDILIZIE (relative al complesso immobiliare di cui fanno parte le uu.ii. pignorate)

Vedi "Lotto 1 – Pratiche edilizie" a pag.18.-

CONFORMITÀ URBANISTICA.- ONERI DI REGOLARIZZAZIONE.-

Con riferimento all'u.i. di cui al presente Lotto, dal confronto tra la pianta del progetto della Concessione Edilizia e lo stato di fatto non sono risultate variazioni. In ogni caso nel prezzo di stima è stata applicata una riduzione percentuale sul valore stimato per eventuali oneri e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, il tutto come meglio precisato nel paragrafo "Lotto 1 – Conformità urbanistica", sia per tenere conto della possibilità di modifiche successive realizzate dai singoli condomini (come accertate per altre uu.ii. oggetto di accertamento tecnico), sia per tenere conto della mancanza del certificato di prevenzione incendi per l'Autorimessa.-

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Per l'u.i. sub 8 risulta indicata una spesa annua di circa € 720,00 (da intendersi al netto della spesa per fornitura d'acqua).-

Non sono stati comunicati debiti a carico dell'u.i.. In ogni caso nel prezzo di stima è stata applicata una riduzione percentuale sul valore stimato per eventuali oneri che resteranno a carico dell'acquirente.-

Per altre precisazioni, si veda: 'Lotto 1 – Vincoli ed oneri condominiali' a pag.19.-

STIMA

Lotto 4 Appartamento di piano secondo, facente parte di un edificio condominiale sito a Marsala, Via Barone Spanò Grignano n.5, con pertinente posto auto, foglio 207, particella 292 sub 8 e sub 22

Critério di Stima.

Per la stima, è stato adoperato il metodo cosiddetto sintetico (come precisato per il Lotto 1 – a pag.20).-

In considerazione delle caratteristiche e della consistenza, dello stato di conservazione, nonché in considerazione dell'ubicazione e delle caratteristiche della zona, per l'unità immobiliare di piano secondo per civile abitazione pare equo stabilire un prezzo unitario per metro quadrato di superficie coperta pari a €/mq.850,00.-

Si precisa che nell'atto di atto di Assegnazione di alloggi da parte di _____ del 26/07/2013, rogato dal Notaio Dott. Federico Trainito per l'appartamento sub 11 e il posto auto sub 18 della p.lla n.292 risulta il prezzo di €.101.400,00 in cifra tonda.-

*

Per la superficie dell'u.i. utilizzata per il calcolo del prezzo di stima, vedasi il paragrafo 'Consistenza'.-

In breve, come già detto nel paragrafo 'Consistenza':

- per il posto auto, ubicato all'interno dell'autorimessa comune, pare equo stabilire un prezzo unitario per metro quadrato di superficie coperta pari al 50% del prezzo stabilito per l'abitazione -presa come u.i. di riferimento-; pertanto, per il calcolo della superficie convenzionale è stato introdotto il coefficiente 0,50.-

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto 4 - Appartamento di piano secondo e posto auto	mq 132,40	€/mq 850,00	€ 112.540,00	1/1	€ 112.540,00
Valore di stima					€ 112.540,00

Valore di stima: € 112.540,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 95.000,00

Sul valore di stima è stata applicata:

----- Riduzione del 15% circa per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, eventuali oneri e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica o deprezzamento per le difformità non sanabili, spese di regolarizzazione catastale, immediatezza della vendita giudiziaria, ecc. ecc..-

Segue:

- ✓ Lotto 4: Appartamento di piano secondo, facente parte di un edificio condominiale sito a Marsala, Via Barone Spanò Grignano n.5, con pertinente posto auto, identificati nel N.C.E.U. foglio 207 particella 292 sub 8 e sub 22. L'appartamento di piano secondo, con ingresso a sinistra salendo le scale, è costituito da 4 vani -di cui uno di ampie dimensioni- oltre accessori. Il pertinente posto auto è ubicato nell'autorimessa di piano interrato. Per l'edificio condominiale di cui fa parte l'u.i. in oggetto è stata rilasciata Concessione Edilizia n.44 del 28/06/2002 e succ. rinnovo e Permesso di Abitabilità rilasciato con Provvedimento n.70 del 19/05/2009. Per l'autorimessa non risulta rilasciato C.P.I.: € 95.000,00

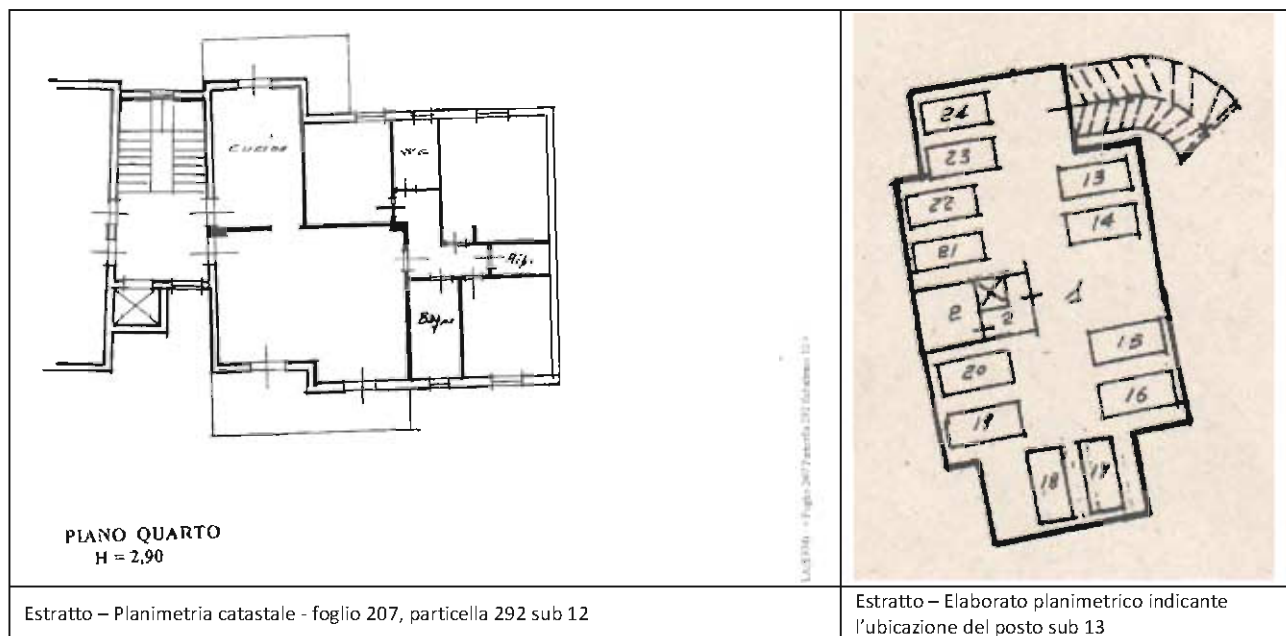
*

LOTTO 5: APPARTAMENTO DI PIANO QUARTO, FACENTE PARTE DI UN EDIFICIO CONDOMINIALE SITO A MARSALA, VIA BARONE SPANÒ GRIGNANO N.5, CON PERTINENTE POSTO AUTO, FOGLIO 207, PARTICELLA 292 SUB 12 E SUB 13

Descrizione breve

Si tratta di un appartamento di piano quarto, facente parte di un edificio condominiale, sito in Marsala nella Via Barone Spanò Grignano n.5 (già Viale Regione Sicilia snc), costituito da 4 vani -di cui uno di ampie dimensioni- oltre accessori, con pertinente posto auto ubicato nell'autorimessa di piano interrato, identificati nel catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 292 sub 12 e sub 13.-

L'unità immobiliare viene trasferita con la proprietà dei beni comuni identificati al foglio 207, particella 292 sub 1 e 2.-



Premessa - Unità immobiliari pignorate

Si tratta delle unità immobiliari di cui al n.ro 5 e al n.ro 6 dell'elenco dei beni pignorati:

5. "Appartamento di civile abitazione, sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, piano quarto, costituito da 6,5 vani, (Zona 2, Cat. A2, Classe 5, Rendita € 503,55), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 292 sub 12";

6. “Posto auto sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, interno 1 piano S1, mq. 10 (Zona 2, Cat. C/6, Classe 5, Rendita € 22,72), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 292 sub 13”.-

Descrizione

Si tratta dell'alloggio posto al piano quarto, con ingresso a sinistra salendo le scale, facente parte di un maggiore edificio condominiale a 5 elevazioni fuori terra denominato Condominio San Lorenzo (ex Lotto B del progetto approvato), sito a Marsala in Via Barone Spanò Grignano n.5.

E' composto da ampio ingresso-soggiorno, tre vani, oltre vano destinato a cucina, wc, bagno, ripostiglio, disimpegno e balconi.

L'appartamento confina: a nord con vano scala e con vano ascensore comuni, a est e a ovest con area condominiale, a sud con altro edificio condominiale di proprietà di terzi.-

Unitamente all'appartamento viene trasferito un posto auto di media cilindrata, non delimitato, ubicato nel piano cantinato dell'edificio, corrispondente al sub 13 (come identificato nell'elaborato planimetrico acquisito), confinante da due lati con il muro perimetrale dell'edificio, con la corsia di manovra identificata con il sub 1, con il posto auto identificato con il sub 14.-

Come risulta dalla Relazione tecnica della Concessione originaria n.44/2002, *l'edificio condominiale di cui fa parte l'u.i. pignorata comprende "n.10 alloggi; [è composto da] n.5 piani fuori terra per abitazione più un seminterrato destinato a garage"*.-

Le rifiniture sono di tipo medio-economico; le condizioni di conservazione sono sufficienti; i pavimenti e i rivestimenti di porzioni delle pareti dei wc sono costituiti da piastrelle di ceramica; le pareti interne dell'appartamento e le pareti esterne del fabbricato sono rifinite con intonaco civile; gli infissi esterni sono del tipo in alluminio con serrande di plastica; le porte interne sono in legno tamburato.-

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo.-

Le certificazioni di conformità degli impianti risalgono ad epoca antecedente al rilascio del Permesso di abitabilità, per cui vanno previste eventuali future spese di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti interni e di quelli condominiali, per aggiornamento di impianti.-

Le condizioni di conservazione dei prospetti sono sufficienti. Va prevista la manutenzione delle ringhiere in ferro dei balconi e del cancello dell'autorimessa; altresì va prevista la manutenzione dei pavimenti e dei muretti delle parti condominiali. Di tali spese e di altre spese (ad es. per miglioramenti energetici) si è tenuto conto nella stima applicando una riduzione percentuale sul prezzo di stima.-

Le rifiniture dell'androne, dell'ascensore e del vano scala sono di tipo medio-economico.-

Non è noto se l'autorimessa è conforme alle vigenti normative sulla prevenzioni incendi e se sia munita di agibilità.-

All'autorimessa si accede dalla stessa Via Barone Spanò Grignano, attraverso un accesso munito di cancello che conduce all'area condominiale esterna -vincolata a parcheggio- dalla quale si accede all'autorimessa.-

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Vedi “Lotto 1 – COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567” a pag.11.-

TITOLARITÀ

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

[REDACTED]

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



*

Nel paragrafo "Lotto 1 - PROVENIENZE VENTENNALI" a pag.15 della presente Relazione di c.t.u. sono precisati i titoli di acquisto a favore della debitrice e dei suoi danti causa.-

CONFINI

L'alloggio posto al piano quarto, identificato nel C.F. nel foglio 207, particella 292 sub 12, confina a nord con vano scala e con vano ascensore comuni, a est e a ovest con area condominiale, a sud con altro edificio condominiale di proprietà di terzi.-

Il posto auto, non delimitato, ubicato nel piano cantinato dell'edificio, identificato nel C.F. nel foglio 207, particella 292 sub 13, confina da due lati con il muro perimetrale dell'edificio, con la corsia di manovra identificata con il sub 1, con il posto auto identificato con il sub 14.-

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Civile abitazione (P.4.)	---	128,00	1,00	128,00	---	P4
Posto auto (P.S.)	8,80	----	0,50	4,40	---	PS
Totale superficie convenzionale:				132,40		
Incidenza condominiale:				---		
Superficie convenzionale complessiva:				---		

La superficie lorda sopra indicata per i vani di civile abitazione è la superficie coperta comprensiva dello spessore dei muri.-

La superficie indicata per il posto auto è puramente indicativa ed è stata ricavata misurando lo spazio delimitato in progetto.-

Per il posto auto (rientrante nell'autorimessa comune di piano cantinato) pare equo stabilire un prezzo unitario per metro quadrato di superficie coperta pari al 50% del prezzo stabilito per l'abitazione -presa come u.i. di riferimento-. Pertanto, per il calcolo della superficie convenzionale è stato introdotto il coefficiente 0,50.-

Si precisa che, secondo il mercato locale, il valore commerciale dei balconi rientra nel prezzo stabilito per la superficie coperta della civile abitazione.-

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vedi "Lotto 1 – Cronistoria dati catastali" a pag.13.-

DATI CATASTALI

L'appartamento è rilevato nel N.C.E.U. di Marsala al foglio di mappa n. 207 con la particella 292 sub 12:

Dati della richiesta		Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di TRAPANI											
Soggetto individuato													
1. Immobili siti nel Comune di MARSALA (Codice E974) Catasto dei Fabbricati													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
[omissis]													
5		207	292	12	1		A/2	5	6,5 cani	Totale: 138 m ² Totale escluse aree coperte***: 131 m ²	Euro 503,55	VIALE REGIONE SICILIANA n. SNC Piano 4 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Notifica Annotazione

Il posto auto è rilevato nel N.C.E.U. di Marsala al foglio di mappa n. 207 con la particella 292 sub 13:

6		207	292	13	2		C/6	5	10m ²	Totale: 10 m ²	Euro 12,72	VIALE REGIONE SICILIANA n SNC Interno 1 Piano S1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Annotazione
---	--	-----	-----	----	---	--	-----	---	------------------	---------------------------	------------	--	-------------

Corrispondenza catastale

Nelle visure catastali è indicato: Viale Regione Siciliana snc. Di fatto l'indirizzo aggiornato è Via Barone Spanò Grignano n.5.-

Si precisa che la verifica della 'Corrispondenza catastale' è stata limitata alle uu.ii. pignorate, non potendo essere estesa all'intero complesso immobiliare.-

La planimetria catastale acquisita (vedi Allegato 3.1) corrisponde allo stato di fatto dell'unità immobiliare.-

In ogni caso nel prezzo di stima è stata applicata una riduzione percentuale sul valore stimato per eventuali oneri e spese tecniche di regolarizzazione catastale.-

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni di conservazione dell'appartamento sono discrete. Non si riscontrano degradi visibili a vista.-

Le certificazioni di conformità degli impianti risalgono ad epoca antecedente al rilascio del Permesso di abitabilità, per cui vanno previste eventuali future spese di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti interni e di quelli condominiali, per aggiornamento di impianti.-

Le condizioni di conservazione dei prospetti sono sufficienti. Va prevista la manutenzione delle ringhiere in ferro dei balconi e del cancello dell'autorimessa; altresì va prevista la manutenzione dei pavimenti e dei muretti delle parti condominiali.-

Di tali spese e di altre spese (ad es. per miglioramenti energetici), dipendenti dalla vetustà della costruzione risalente a circa 20 anni addietro, si è tenuto conto nella stima applicando una riduzione percentuale sul prezzo di stima.-

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento fa parte di un maggiore edificio condominiale denominato "Lotto B", con struttura in c.a. e copertura piana a terrazzo.-

PARTI COMUNI

Vedi "Lotto 1 – Parti comuni" a pag.15.-

STATO DI OCCUPAZIONE

Vedi verbale redatto e depositato dal custode nominato.-

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedi "Lotto 1 – Provenienze ventennali" a pag.15.-

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Vedi "Lotto 1 – Formalità pregiudizievoli" a pag.18.-

REGOLARITÀ EDILIZIA

PRATICHE EDILIZIE (relative al complesso immobiliare di cui fanno parte le uu.ii. pignorate)

Vedi "Lotto 1 – Pratiche edilizie" a pag.18.-

CONFORMITÀ URBANISTICA.- ONERI DI REGOLARIZZAZIONE.-

Con riferimento all'u.i. di cui al presente Lotto, dal confronto tra la pianta del progetto della Concessione Edilizia e lo stato di fatto non sono risultate variazioni. In ogni caso nel prezzo di stima è stata applicata una riduzione percentuale sul valore stimato per eventuali oneri e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, il tutto come meglio precisato nel paragrafo "Lotto 1 – Conformità urbanistica", sia per tenere conto della possibilità di modifiche successive realizzate dai singoli condomini (come accertate per altre uu.ii. oggetto di accertamento tecnico), sia per tenere conto della mancanza del certificato di prevenzione incendi per l'Autorimessa.-

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Per l'u.i. sub 12 risulta indicata una spesa annua di circa € 900,00 (da intendersi al netto della spesa per fornitura d'acqua).-

Non sono stati comunicati debiti a carico dell'u.i.. In ogni caso nel prezzo di stima è stata applicata una riduzione percentuale sul valore stimato per eventuali oneri che resteranno a carico dell'acquirente.-

Per altre precisazioni, si veda: 'Lotto 1 – Vincoli ed oneri condominiali' pag.19.-

STIMA

Lotto 5: Appartamento di piano quarto, facente parte di un edificio condominiale sito a Marsala, Via Barone Spanò Grignano n.5, con pertinente posto auto, foglio 207, particella 292 sub 12 e sub 13

Criterio di Stima.

Per la stima, è stato adoperato il metodo cosiddetto sintetico (come precisato per il Lotto 1 – a pag.20).-

In considerazione delle caratteristiche e della consistenza, dello stato di conservazione, nonché in considerazione dell'ubicazione e delle caratteristiche della zona, per l'unità immobiliare di piano quarto per civile abitazione pare equo stabilire un prezzo unitario per metro quadrato di superficie coperta pari a €/mq.850,00.-

Si precisa che nell'atto di atto di Assegnazione di alloggi da parte di _____ del 26/07/2013, rogato dal Notaio Dott. Federico Trainito per l'appartamento sub 11 e il posto auto sub 18 della p.la n.292 risulta il prezzo di €.101.400,00 in cifra tonda.-

*

Per la superficie dell'u.i. utilizzata per il calcolo del prezzo di stima, vedasi il paragrafo 'Consistenza'.

In breve, come già detto nel paragrafo 'Consistenza':

- per il posto auto, ubicato all'interno dell'autorimessa comune, pare equo stabilire un prezzo unitario per metro quadrato di superficie coperta pari al 50% del prezzo stabilito per l'abitazione -presa come u.i. di riferimento-; pertanto, per il calcolo della superficie convenzionale è stato introdotto il coefficiente 0,50.-

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto 5 - Appartamento di piano quarto e posto auto	mq 132,40	€/mq 850,00	€ 112.540,00	1/1	€ 112.540,00
Valore di stima					€ 112.540,00

Valore di stima: € 112.540,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 95.000,00

Sul valore di stima è stata applicata:

----- Riduzione del 15% circa per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, eventuali oneri e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica o deprezzamento per le difformità non sanabili, spese di regolarizzazione catastale, immediatezza della vendita giudiziaria, ecc. ecc..-

Segue:

- ✓ Lotto 5: Appartamento di piano quarto, facente parte di un edificio condominiale sito a Marsala, Via Barone Spanò Grignano n.5, con pertinente posto auto, identificati nel N.C.E.U. foglio 207 particella 292 sub 12 e sub 13. L'appartamento di piano primo, con ingresso a destra salendo le scale, è costituito da 4 vani -di cui uno di ampie dimensioni- oltre accessori. Il pertinente posto auto è ubicato nell'autorimessa di piano interrato. Per l'edificio condominiale di cui fa parte l'u.i. in oggetto è stata rilasciata Concessione Edilizia n.44 del 28/06/2002 e succ. rinnovo e Permesso di Abitabilità rilasciato con Provvedimento n.70 del 19/05/2009. Per l'autorimessa non risulta rilasciato C.P.I.:
€ 95.000,00

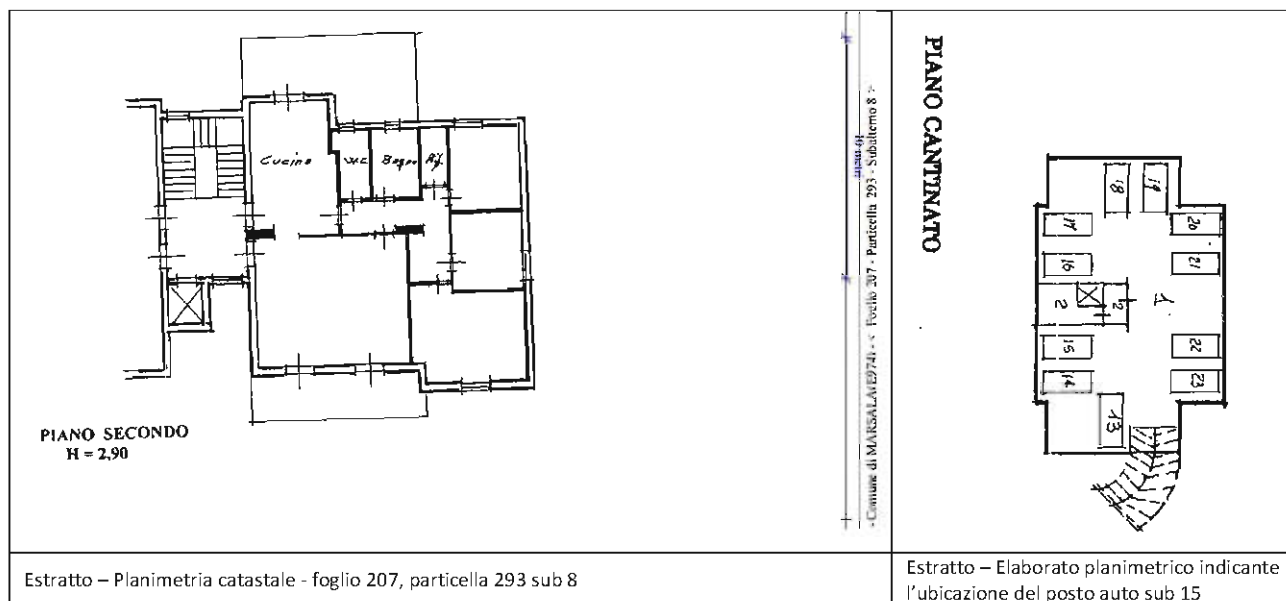
*

LOTTO 6: APPARTAMENTO DI PIANO SECONDO, FACENTE PARTE DI UN EDIFICIO CONDOMINIALE SITO A MARSALA, VIALE REGIONE SICILIANA N.3, CON PERTINENTE POSTO AUTO, FOGLIO 207, PARTICELLA 293 SUB 8 E SUB 15

Descrizione breve

Si tratta di un appartamento di piano secondo, facente parte di un edificio condominiale, sito in Marsala in Viale Regione Sicilia n.3, costituito da 4 vani -di cui uno di ampie dimensioni- oltre accessori, con pertinente posto auto ubicato nell'autorimessa di piano interrato, identificati nel catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 293 sub 8 e sub 15.-

L'unità immobiliare viene trasferita con la comproprietà dei beni comuni identificati al foglio 207, particella 293 sub 1 e 2.-



Premessa - Unità immobiliari pignorate

Si tratta delle unità immobiliari di cui al n.ro 13 e al n.ro 15 dell'elenco dei beni pignorati:

13. "Appartamento di civile abitazione, sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, piano secondo, costituito da 6,5 vani, (Zona 2, Cat. A2, Classe 5, Rendita € 503,55), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 293 sub 8";

15. "Posto auto sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, interno 3 piano S1, mq. 10 (Zona 2, Cat. C/6, Classe 5, Rendita € 22,72), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 293 sub 15".-

Descrizione

Si tratta dell'alloggio posto al piano secondo, con ingresso a sinistra salendo le scale, facente parte di un maggiore edificio condominiale a 5 elevazioni fuori terra denominato Palazzo Giglio (ex Lotto C del progetto approvato), sito a Marsala in Viale Regione Siciliana n.3.-

E' composto da ampio ingresso-soggiorno, tre vani, oltre vano destinato a cucina, wc, bagno, ripostiglio, disimpegno e balconi.-

Il vano destinato a cucina è utilizzato come soggiorno. E' stato chiuso il balcone lato cucina e vi è stata realizzata la cucina.-

L'appartamento confina: a sud con Viale Regione Siciliana, a ovest con vano scala e con vano ascensore comune, a est e a nord con area condominiale.-

Unitamente all'appartamento viene trasferito un posto auto di media cilindrata, non delimitato, ubicato nel piano cantinato dell'edificio, corrispondente al sub 15 (come identificato nell'elaborato planimetrico

acquisito), confinante con la corsia di manovra identificata con il sub 1, con il posto auto identificato con il sub 14, con il muro perimetrale dell'edificio e con il vano scala.-

Come risulta dalla Relazione tecnica della Concessione originaria n.44/2002, *l'edificio condominiale di cui fa parte l'u.i. pignorata comprende "n.10 alloggi; [è composto da] n.5 piani fuori terra per abitazione più un seminterrato destinato a garage"*.-

Le rifiniture sono di tipo medio-economico; le condizioni di conservazione sono sufficienti; i pavimenti e i rivestimenti di porzioni delle pareti dei wc sono costituiti da piastrelle di ceramica; le pareti interne dell'appartamento e le pareti esterne del fabbricato sono rifinite con intonaco civile; gli infissi esterni sono del tipo in alluminio con serrande di plastica; le porte interne sono in legno tamburato.-

L'appartamento è dotato di tubi per impianto di riscaldamento autonomo, senza radiatori.-

Le certificazioni di conformità degli impianti risalgono ad epoca antecedente al rilascio del Permesso di abitabilità, per cui vanno previste eventuali spese di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti interni e di quelli condominiali, per aggiornamento di impianti.-

Le condizioni di conservazione dei prospetti sono sufficienti. Va prevista la manutenzione delle ringhiere in ferro dei balconi e del cancello dell'autorimessa; altresì va prevista la manutenzione dei pavimenti e dei muretti delle parti condominiali. Di tali spese e di altre spese (ad es. per miglioramenti energetici) si è tenuto conto nella stima applicando una riduzione percentuale sul prezzo di stima.-

Le rifiniture dell'androne, dell'ascensore e del vano scala sono di tipo medio-economico.-

Non è noto se l'autorimessa è conforme alle vigenti normative sulla prevenzioni incendi e se sia munita di agibilità.-

All'autorimessa si accede da Viale Regione Siciliana, attraverso un accesso munito di cancello che conduce all'autorimessa.-

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Vedi "Lotto 1 – COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567" a pag.11.-

TITOLARITÀ

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

*

Nel paragrafo "Lotto 1 - PROVENIENZE VENTENNALI" a pag.15 della presente Relazione di c.t.u. sono precisati i titoli di acquisto a favore della debitrice e dei suoi danti causa.-

CONFINI

L'alloggio posto al piano secondo, identificato nel C.F. nel foglio 207, particella 293 sub 8, confina a sud con Viale Regione Siciliana, a ovest con vano scala e con vano ascensore comune, a est e a nord con area condominiale.-

Il posto auto, non delimitato, ubicato nel piano cantinato dell'edificio, identificato nel C.F. nel foglio 207, particella 293 sub 15, confina con la corsia di manovra identificata con il sub 1, con il posto auto identificato con il sub 14, con il muro perimetrale dell'edificio e con il vano scala.-

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Civile abitazione (P.2.)	---	131,80	1,00	131,80	---	P2
Posto auto (P.S.)	8,80	----	0,50	4,40	---	PS
Totale superficie convenzionale:				136,20		
Incidenza condominiale:				---		
Superficie convenzionale complessiva:				---		

La superficie lorda sopra indicata per i vani di civile abitazione è la superficie coperta comprensiva dello spessore dei muri.-

La superficie indicata per il posto auto è puramente indicativa ed è stata ricavata misurando lo spazio delimitato in progetto.-

Per il posto auto (rientrante nell'autorimessa comune di piano cantinato) pare equo stabilire un prezzo unitario per metro quadrato di superficie coperta pari al 50% del prezzo stabilito per l'abitazione -presa come u.i. di riferimento-. Pertanto, per il calcolo della superficie convenzionale è stato introdotto il coefficiente 0,50.-

Si precisa che, secondo il mercato locale, il valore commerciale dei balconi rientra nel prezzo stabilito per la superficie coperta della civile abitazione.-

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dalla visura catastale della p.lla 293 risulta che:

- ✓ la p.lla 293 di mq 752 deriva dalla p.lla 274 di mq 752 che deriva dalla p.lla 222 di mq 34.580 che deriva dalla p.lla 15 di mq 39.630 che deriva dalla p.lla 15 di mq 43.630 (intestata a Gestione INACASA).

Al riguardo si precisa ulteriormente quanto segue:

- ✓ Che la p.lla 293 deriva dalla p.lla 274 di mq 752 si legge anche nell'Atto di assegnazione di alloggi da parte di rogato dal Notaio Federico Trainito in data 26/07/2013 - rep. 8300 – (vedi Allegato 4.2);
- ✓ Che la p.lla 274 di mq 752 deriva dalla p.lla 222 di mq 34.580 si vede anche nella Dimostrazione di frazionamento (vedi Allegato 3.3.11);
- ✓ Che la p.lla 222 deriva dalla p.lla 15 si legge anche nella Convenzione del 26 settembre 1994 tra il comune di Marsala e la ██████████ per la Concessione e regolamentazione del diritto di proprietà su area (Lotti B e C) destinata a Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare in Contrada Ciancio:

Il Lotto "C" della superficie di mq.880 è iscritto alla partita 30108, f.207, come rientrante nella part.222, intestata a "Gestione INA CASA", che come detto in precedenza deriva dal frazionamento della p.lla 15 riportata nella delibera di assegnazione dell'area; parte di tale Lotto è in effetti occupato dalla sede stradale di V.le Regione Siciliana, per cui la superficie effettiva del Lotto si riduce a mq.752.-

DATI CATASTALI

L'appartamento è rilevato nel N.C.E.U. di Marsala al foglio di mappa n. 207 con la particella 293 sub 8:

Dati della richiesta		Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di TRAPANI											
Soggetto individuato													
1. Immobili siti nel Comune di MARSALA (Codice E974) Catasto dei Fabbricati													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
[omissis]													
1		207	293	8	1		A/2	5	6,5 vani	Totale: 130 m ² Totale escluse aree scoperte** : 130 m ²	Euro 503,56	VIALE REGIONE SICILIANA n. SNC Piano 2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Notifica Ammortazione

Il posto auto è rilevato nel N.C.E.U. di Marsala al foglio di mappa n. 207 con la particella 293 sub 15:

3		207	293	15	2		C/6	5	10m ²	Totale: 10 m ²	Euro 22,72	VIALE REGIONE SICILIANA n. SNC Interno 3 Piano S1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Ammortazione
---	--	-----	-----	----	---	--	-----	---	------------------	---------------------------	------------	---	--------------

Corrispondenza catastale

Nelle visure catastali è indicato: Viale Regione Siciliana snc. Di fatto l'indirizzo aggiornato è Via Regione Siciliana n.3.-

Si precisa che la verifica della 'Corrispondenza catastale' è stata limitata alle uu.ii. pignorate, non potendo essere estesa all'intero complesso immobiliare.-

La planimetria catastale acquisita (vedi Allegato 3.1) corrisponde allo stato di fatto dell'unità immobiliare, a meno dell'anzidetta modifica non abilitata della cucina e dell'adiacente balcone, nonché a meno di una difforme rappresentazione della larghezza dei balconi lato cucina.-

Nel prezzo di stima è stata applicata una riduzione percentuale sul valore stimato per eventuali oneri e spese tecniche di regolarizzazione catastale.-

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni di conservazione dell'appartamento sono sufficienti. Si riscontra una leggera presenza di condensa nei bagni, e, sempre nei bagni, risulta il segno di una infiltrazione di acqua dal soffitto. Non si riscontrano altri degradi visibili a vista.-

Le certificazioni di conformità degli impianti risalgono ad epoca antecedente al rilascio del Permesso di abitabilità, per cui vanno previste eventuali future spese di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti interni e di quelli condominiali, per aggiornamento di impianti.-

Le condizioni di conservazione dei prospetti sono sufficienti. Va prevista la manutenzione delle ringhiere in ferro dei balconi e del cancello dell'autorimessa; altresì va prevista la manutenzione dei pavimenti e dei muretti delle parti condominiali.-

Di tali spese e di altre spese (ad es. per miglioramenti energetici), dipendenti dalla vetustà della costruzione risalente a circa 20 anni addietro, si è tenuto conto nella stima applicando una riduzione percentuale sul prezzo di stima.-

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento fa parte di un maggiore edificio condominiale denominato "Lotto C", con struttura in c.a. e copertura piana a terrazzo.-

PARTI COMUNI

Per l'edificio Condominiale Lotto C non è stata rintracciata alcuna relazione sulle parti comuni. A titolo indicativo può farsi riferimento a quanto individuato per il Lotto B (Vedi "Lotto 1 – Parti Comuni" a pag.15).

STATO DI OCCUPAZIONE

Vedi verbale redatto e depositato dal custode nominato.-

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedi "Lotto 1 – Provenienze ventennali" a pag.15.-

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Vedi "Lotto 1 – Formalità pregiudizievoli" a pag.18.-

REGOLARITÀ EDILIZIA

PRATICHE EDILIZIE (relative al complesso immobiliare di cui fanno parte le uu.ii. pignorate)

Vedi "Lotto 1 – Pratiche edilizie" a pag.18.-

CONFORMITÀ URBANISTICA.- ONERI DI REGOLARIZZAZIONE.-

Con riferimento all'u.i. di cui al presente Lotto, dal confronto tra la pianta del progetto della Concessione Edilizia e lo stato di fatto risulta la anzidetta modifica del vano cucina e dell'adiacente balcone.-

La chiusura del balcone potrebbe essere regolarizzata ex Art. 20 L.r. 4/2003, pagando i relativi oneri. Tuttavia non è regolarizzabile l'avvenuta trasformazione in cucina del balcone. Al riguardo, in breve si precisa quanto segue:

"[non] può in alcun modo essere variata la destinazione d'uso originaria delle superfici modificate". Per il mantenimento della fictio, sono possibili tutti e soltanto quegli usi che sarebbero stati ammissibili quando tali spazi erano aperti.-

Pertanto vanno previste le spese per il ripristino dello stato legittimo.-

Perciò nel prezzo di stima è stata applicata una riduzione percentuale sul valore stimato per oneri e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica.-

Come meglio precisato nel paragrafo "Lotto 1 – Conformità urbanistica", con la suddetta detrazione si è altresì tenuto conto della possibilità di modifiche successive realizzate dai singoli condomini (come accertate per questa e per altre uu.ii. oggetto di accertamento tecnico), nonché della mancanza del certificato di prevenzione incendi per l'Autorimessa.-

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Il sottoscritto CTU ha inoltrato una nota all'Amministratore di Condominio, per ricevere informazioni sulle quote ordinarie a carico della u.i. in questione, su eventuali spese straordinarie programmate e/o deliberate, su eventuali quote ad oggi non pagate.-

Con riferimento a:

CONDOMINIO PALAZZO GIGLIO - VIALE REGIONE SICILIA N.3,

la targa affissa per legge indica che è Amministratore di Condominio il [REDACTED].-

L'Amministratore di condominio ha trasmesso (vedi Allegato 6.2):

- ✓ Bilancio consuntivo al 31/12/2023.-

Nulla è stato comunicato *su eventuali spese straordinarie programmate e/o deliberate.*-

Per l'u.i. sub 5 risulta indicata una spesa annua di circa € 500,00 (da intendersi al netto della spesa per fornitura d'acqua).-

L'estratto informale ricevuto dall'Amministratore indica un passivo di circa € 2.300,00 per l'u.i. in oggetto.-

In ogni caso nel prezzo di stima è stata applicata una riduzione percentuale sul valore stimato per eventuali oneri che resteranno a carico dell'acquirente.-

Non è noto se le tabelle dei millesimi di proprietà evidenziano la separata proprietà dei posti auto oggetto di pignoramento e fissano i millesimi di proprietà dei posti auto, in ragione dei quali il proprietario deve provvedere alla copertura dei costi; verosimilmente, manca tale previsione e, in caso di vendita dei posti auto (distinti dagli appartamenti), potrebbe essere necessario revisionare le tabelle dei millesimi di proprietà.-

STIMA

Lotto 6: Appartamento di piano secondo, facente parte di un edificio condominiale sito a Marsala, Via Regione Siciliana n.3, con pertinente posto auto, foglio 207, particella 293 sub 8 e sub 15

Criterio di Stima.

Per la stima, è stato adoperato il metodo cosiddetto sintetico (come precisato per il Lotto 1 – a pag.20).-

In considerazione delle caratteristiche e della consistenza, dello stato di conservazione, nonché in considerazione dell'ubicazione e delle caratteristiche della zona, per l'unità immobiliare di piano secondo per civile abitazione pare equo stabilire un prezzo unitario per metro quadrato di superficie coperta pari a €/mq.850,00.-

Si precisa che nell'atto di atto di Assegnazione di alloggi da parte di Società Cooperativa Edilizia del 26/07/2013, rogato dal Notaio Dott. Federico Trainito per l'appartamento sub 7 e il posto auto sub 14 della p.lla n.293 risulta il prezzo di €.101.827,14.-

*

Per la superficie dell'u.i. utilizzata per il calcolo del prezzo di stima, vedasi il paragrafo 'Consistenza'.-

In breve, come già detto nel paragrafo 'Consistenza':

- per il posto auto, ubicato all'interno dell'autorimessa comune, pare equo stabilire un prezzo unitario per metro quadrato di superficie coperta pari al 50% del prezzo stabilito per l'abitazione -presa come u.i. di riferimento-; pertanto, per il calcolo della superficie convenzionale è stato introdotto il coefficiente 0,50.-

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto 6 - Appartamento di piano secondo e posto auto	mq 136,20	€/mq 850,00	€ 115.770,00	1/1	€ 115.770,00
Valore di stima					€ 115.770,00

Valore di stima: € 115.770,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 95.000,00

Sul valore di stima è stata applicata:

----- Riduzione del 15% circa per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, eventuali oneri e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica o deprezzamento per le difformità non sanabili, spese di regolarizzazione catastale, immediatezza della vendita giudiziaria, ecc. ecc..-

Segue:

- ✓ Lotto 6: Appartamento di piano secondo, facente parte di un edificio condominiale sito a Marsala, Viale Regione Siciliana n.3, con pertinente posto auto, identificati nel N.C.E.U. foglio 207 particella 293 sub 8 e sub 15. L'appartamento di piano secondo, con ingresso a sinistra salendo le scale, è costituito da 4 vani -di cui uno di ampie dimensioni- oltre accessori. Il pertinente posto auto è ubicato nell' autorimessa di piano interrato. Per l'edificio condominiale di cui fa parte l'u.i. in oggetto è stata rilasciata Concessione Edilizia n.44 del 28/06/2002 e succ. rinnovo e Permesso di Abitabilità rilasciato con Provvedimento n.70 del 19/05/2009. Per l'autorimessa non risulta rilasciato C.P.I.:
€ 95.000,00

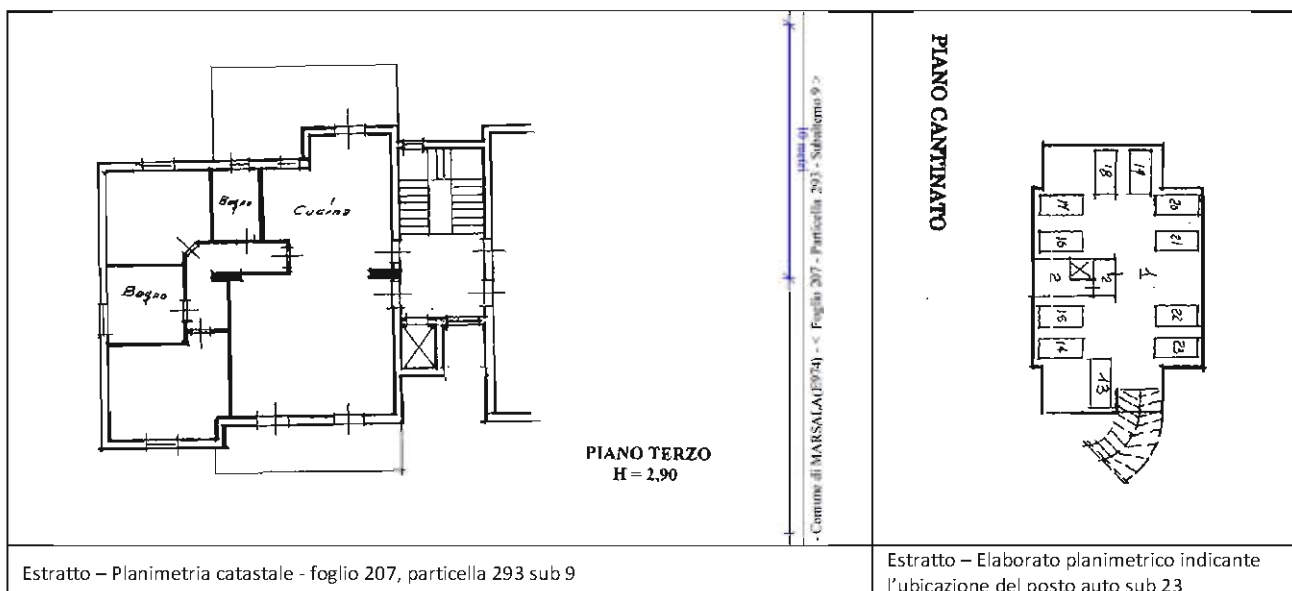
*

LOTTO 7: APPARTAMENTO DI PIANO TERZO, FACENTE PARTE DI UN EDIFICIO CONDOMINIALE SITO A MARSALA, VIALE REGIONE SICILIANA N.3, CON PERTINENTE POSTO AUTO, FOGLIO 207, PARTICELLA 293 SUB 9 E SUB 23

Descrizione breve

Si tratta di un appartamento di piano terzo, facente parte di un edificio condominiale, sito in Marsala in Viale Regione Sicilia n.3, costituito da 4 vani -di cui uno di ampie dimensioni adibito a soggiorno-cucina- oltre accessori, con pertinente posto auto ubicato nell' autorimessa di piano interrato, identificati nel catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 293 sub 9 e sub 23.-

L'unità immobiliare viene trasferita con la comproprietà dei beni comuni identificati al foglio 207, particella 293 sub 1 e 2.-



Premessa - Unità immobiliari pignorate

Si tratta delle unità immobiliari di cui al n.ro 14 e al n.ro 17 dell'elenco dei beni pignorati:

14. "Appartamento di civile abitazione, sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, piano terzo, costituito da 5 vani, (Zona 2, Cat. A2, Classe 5, Rendita € 387,34), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 293 sub 9";

17. "Posto auto sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, interno 11 piano S1, mq. 10 (Zona 2, Cat. C/6, Classe 5, Rendita € 22,72), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 293 sub 23".-

Descrizione

Si tratta dell'alloggio posto al piano terzo, con ingresso a destra salendo le scale, facente parte di un maggiore edificio condominiale a 5 elevazioni fuori terra denominato Palazzo Giglio (ex Lotto C del progetto approvato), sito a Marsala in Viale Regione Siciliana n.3.-

E' composto da ampio vano destinato a ingresso-soggiorno-cucina, tre vani, oltre bagno, ripostiglio, disimpegno e balconi.-

Il vano destinato a cucina è utilizzato interamente come soggiorno. E' stato chiuso il balcone lato cucina e vi è stata realizzata la cucina.-

L'appartamento confina: a est con vano scala e con vano ascensore comune, a sud con Viale Regione Siciliana, a ovest e a nord con area condominiale.-

Unitamente all'appartamento viene trasferito un posto auto di media cilindrata, non delimitato, ubicato nel piano cantinato del Lotto C, corrispondente al sub 23 (come identificato nell'elaborato planimetrico acquisito), confinante con la corsia di manovra identificata con il sub 1, con il posto auto identificato con il sub 22 e con i muri perimetrali dell'edificio da due lati.-

Come risulta dalla Relazione tecnica della Concessione originaria n.44/2002, *l'edificio condominiale di cui fa parte l'u.i. pignorata comprende "n.10 alloggi; [è composto da] n.5 piani fuori terra per abitazione più un seminterrato destinato a garage"*.-

Le rifiniture sono di tipo medio-economico; le condizioni di conservazione sono sufficienti; i pavimenti e i rivestimenti di porzioni delle pareti del wc sono costituiti da piastrelle di ceramica; le pareti interne dell'appartamento e le pareti esterne del fabbricato sono rifinite con intonaco civile; gli infissi esterni sono del tipo in alluminio con serrande di plastica; le porte interne sono in legno tamburato.-

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo.-

Le certificazioni di conformità degli impianti risalgono ad epoca antecedente al rilascio del Permesso di abitabilità, per cui vanno previste eventuali future spese di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti interni e di quelli condominiali, per aggiornamento di impianti.-

Le condizioni di conservazione dei prospetti sono sufficienti. Va prevista la manutenzione delle ringhiere in ferro dei balconi e del cancello dell'autorimessa; altresì va prevista la manutenzione dei pavimenti e dei muretti delle parti condominiali. Di tali spese e di altre spese (ad es. per miglioramenti energetici) si è tenuto conto nella stima applicando una riduzione percentuale sul prezzo di stima.-

Le rifiniture dell'androne, dell'ascensore e del vano scala sono di tipo medio-economico.-

Non è noto se l'autorimessa è conforme alle vigenti normative sulla prevenzioni incendi e se sia munita di agibilità.-

All'autorimessa si accede da Viale Regione Siciliana, attraverso un accesso munito di cancello che conduce all'autorimessa.-

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Vedi "Lotto 1 – COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567" a pag.11.-

TITOLARITÀ

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

*

Nel paragrafo "Lotto 1 - PROVENIENZE VENTENNALI" a pag.15 della presente Relazione di c.t.u. sono precisati i titoli di acquisto a favore della debitrice e dei suoi danti causa.-

CONFINI

L'alloggio posto al piano terzo, identificato nel C.F. nel foglio 207, particella 293 sub 9, confina a est con vano scala e con vano ascensore comune, a sud con Viale Regione Siciliana, a ovest e a nord con area condominiale.-

Il posto auto, non delimitato, ubicato nel piano cantinato del Lotto C, identificato nel C.F. nel foglio 207, particella 293 sub 23, confina con la corsia di manovra identificata con il sub 1, con il posto auto identificato con il sub 22 e con i muri perimetrali dell'edificio da due lati.-

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Civile abitazione (P.3.)	---	131,80	1,00	131,80	---	P3
Posto auto (P.S.)	8,80	----	0,50	4,40	---	PS
Totale superficie convenzionale:				136,20		
Incidenza condominiale:				---		
Superficie convenzionale complessiva:				---		

La superficie lorda sopra indicata per i vani di civile abitazione è la superficie coperta comprensiva dello spessore dei muri.-

La superficie indicata per il posto auto è puramente indicativa ed è stata ricavata misurando lo spazio delimitato in progetto.-

Per il posto auto (rientrante nell'autorimessa comune di piano cantinato) pare equo stabilire un prezzo unitario per metro quadrato di superficie coperta pari al 50% del prezzo stabilito per l'abitazione -presa come u.i. di riferimento-. Pertanto, per il calcolo della superficie convenzionale è stato introdotto il coefficiente 0,50.-

Si precisa che, secondo il mercato locale, il valore commerciale dei balconi rientra nel prezzo stabilito per la superficie coperta della civile abitazione.-

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vedi "Lotto 6 – Cronistoria dati catastali" a pag.46.-

DATI CATASTALI

L'appartamento è rilevato nel N.C.E.U. di Marsala al foglio di mappa n. 207 con la particella 293 sub 9:

Dati della richiesta		Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di TRAPANI											
Soggetto individuato													
1. Immobili siti nel Comune di MARSALA (Codice E974) Catasto dei Fabbricati													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez. Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
[omissis]													
2		207	293	9	2		A/2	5	5,0 vani	Totale: 139 m ² Totale escluse aree scoperte** : 130 m ²	Euro 387,34	VIALE REGIONE SICILIANA n. SNC Piano 3 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica Annotazione
												visura dei dati di superficie.	VIALE REGIONE SICILIANA n. SNC Interno

Il posto auto è rilevato nel N.C.E.U. di Marsala al foglio di mappa n. 207 con la particella 293 sub 23:

5		207	293	23	2		C/6	5	10m ²	Totale: 10 m ²	Euro 22,72	VIALE REGIONE SICILIANA n. SNC Interno 11 Piano S1 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
---	--	-----	-----	----	---	--	-----	---	------------------	---------------------------	------------	---	-------------

Corrispondenza catastale

Nelle visure catastali è indicato: Viale Regione Siciliana snc. Di fatto l'indirizzo aggiornato è Viale Regione Siciliana n.3.-

Si precisa che la verifica della 'Corrispondenza catastale' è stata limitata alle uu.ii. pignorate, non potendo essere estesa all'intero complesso immobiliare.-

La planimetria catastale acquisita (vedi Allegato 3.1) corrisponde allo stato di fatto dell'unità immobiliare, a meno dell'anzidetta modifica non abilitata della cucina e dell'adiacente balcone, nonché a meno di una difforme rappresentazione della larghezza dei balconi lato cucina.-

In ogni caso nel prezzo di stima è stata applicata una riduzione percentuale sul valore stimato per eventuali oneri e spese tecniche di regolarizzazione catastale.-

STATO CONSERVATIVO

Le condizioni di conservazione dell'appartamento sono sufficienti. Non si riscontrano degni visibili a vista.-

Le certificazioni di conformità degli impianti risalgono ad epoca antecedente al rilascio del Permesso di abitabilità, per cui vanno previste eventuali future spese di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti interni e di quelli condominiali, per aggiornamento di impianti.-

Le condizioni di conservazione dei prospetti sono sufficienti. Va prevista la manutenzione delle ringhiere in ferro dei balconi e del cancello dell'autorimessa; altresì va prevista la manutenzione dei pavimenti e dei muretti delle parti condominiali.-

Di tali spese e di altre spese (ad es. per miglioramenti energetici), dipendenti dalla vetustà della costruzione risalente a circa 20 anni addietro, si è tenuto conto nella stima applicando una riduzione percentuale sul prezzo di stima.-

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento fa parte di un maggiore edificio condominiale denominato "Lotto C", con struttura in c.a. e copertura piana a terrazzo.-

PARTI COMUNI

Per l'edificio Condominiale Lotto C non è stata rintracciata alcuna relazione sulle parti comuni. A titolo indicativo può farsi riferimento a quanto individuato per il Lotto B (Vedi "Lotto 1 – Parti Comuni" a pag.15).

STATO DI OCCUPAZIONE

Vedi verbale redatto e depositato dal custode nominato.-

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedi "Lotto 1 – Provenienze ventennali" a pag.15.-

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Vedi "Lotto 1 – Formalità pregiudizievoli" a pag.18.-

REGOLARITÀ EDILIZIA

PRATICHE EDILIZIE (relative al complesso immobiliare di cui fanno parte le uu.ii. pignorate)

Vedi "Lotto 1 – Pratiche edilizie" a pag.18.-

CONFORMITÀ URBANISTICA.- ONERI DI REGOLARIZZAZIONE.-

Con riferimento all'u.i. di cui al presente Lotto, dal confronto tra la pianta del progetto della Concessione Edilizia e lo stato di fatto risulta la anzidetta modifica del vano cucina e dell'adiacente balcone.-

La chiusura del balcone potrebbe essere regolarizzata ex Art. 20 L.r. 4/2003, pagando i relativi oneri. Tuttavia non è regolarizzabile l'avvenuta trasformazione in cucina del balcone. Al riguardo, in breve si precisa quanto segue:

"[non] può in alcun modo essere variata la destinazione d'uso originaria delle superfici modificate". Per il mantenimento della fictio, sono possibili tutti e soltanto quegli usi che sarebbero stati ammissibili quando tali spazi erano aperti.-

Pertanto vanno previste le spese per il ripristino dello stato legittimo.-

Perciò nel prezzo di stima è stata applicata una riduzione percentuale sul valore stimato per oneri e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica.-

Come meglio precisato nel paragrafo "Lotto 1 – Conformità urbanistica", con la suddetta detrazione si è altresì tenuto conto della possibilità di modifiche successive realizzate dai singoli condomini (come accertate per questa e per altre uu.ii. oggetto di accertamento tecnico), nonché della mancanza del certificato di prevenzione incendi per l'Autorimessa.-

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Per l'u.i. sub 5 risulta indicata una spesa annua di circa € 600,00 (da intendersi al netto della spesa per fornitura d'acqua).-

Non sono stati comunicati debiti a carico dell'u.i.. In ogni caso nel prezzo di stima è stata applicata una riduzione percentuale sul valore stimato per eventuali oneri che resteranno a carico dell'acquirente.-

Per altre precisazioni, si veda: 'Lotto 6 – Vincoli ed oneri condominiali' a pag.48.-

STIMA

Lotto 7: Appartamento di piano terzo, facente parte di un edificio condominiale sito a Marsala, Viale Regione Siciliana n.3, con pertinente posto auto, foglio 207, particella 293 sub 9 e sub 23

Criterio di Stima.

Per la stima, è stato adoperato il metodo cosiddetto sintetico (come precisato per il Lotto 1 – a pag.20).-

In considerazione delle caratteristiche e della consistenza, dello stato di conservazione, nonché in considerazione dell'ubicazione e delle caratteristiche della zona, per l'unità immobiliare di piano terzo per civile abitazione pare equo stabilire un prezzo unitario per metro quadrato di superficie coperta pari a €/mq.850,00.-

Si precisa che nell'atto di atto di Assegnazione di alloggi da parte di _____ del 26/07/2013, rogato dal Notaio Dott. Federico Trainito per l'appartamento sub 7 e il posto auto sub 14 della p.lla n.292 risulta il prezzo di €.101.827,74.-

*

Per la superficie dell'u.i. utilizzata per il calcolo del prezzo di stima, vedasi il paragrafo 'Consistenza'.-

In breve, come già detto nel paragrafo 'Consistenza':

- per il posto auto, ubicato all'interno dell'autorimessa comune, pare equo stabilire un prezzo unitario per metro quadrato di superficie coperta pari al 50% del prezzo stabilito per l'abitazione -presa come u.i. di riferimento-; pertanto, per il calcolo della superficie convenzionale è stato introdotto il coefficiente 0,50.-

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto 7 - Appartamento di piano terzo e posto auto	mq 136,20	€/mq 850,00	€ 115.770,00	1/1	€ 115.770,00
Valore di stima					€ 115.770,00

Valore di stima: € 115.770,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 95.000,00

Sul valore di stima è stata applicata:

----- Riduzione del 15% circa per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, eventuali oneri e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica o deprezzamento per le difformità non sanabili, spese di regolarizzazione catastale, immediatezza della vendita giudiziaria, ecc. ecc..-

Segue:

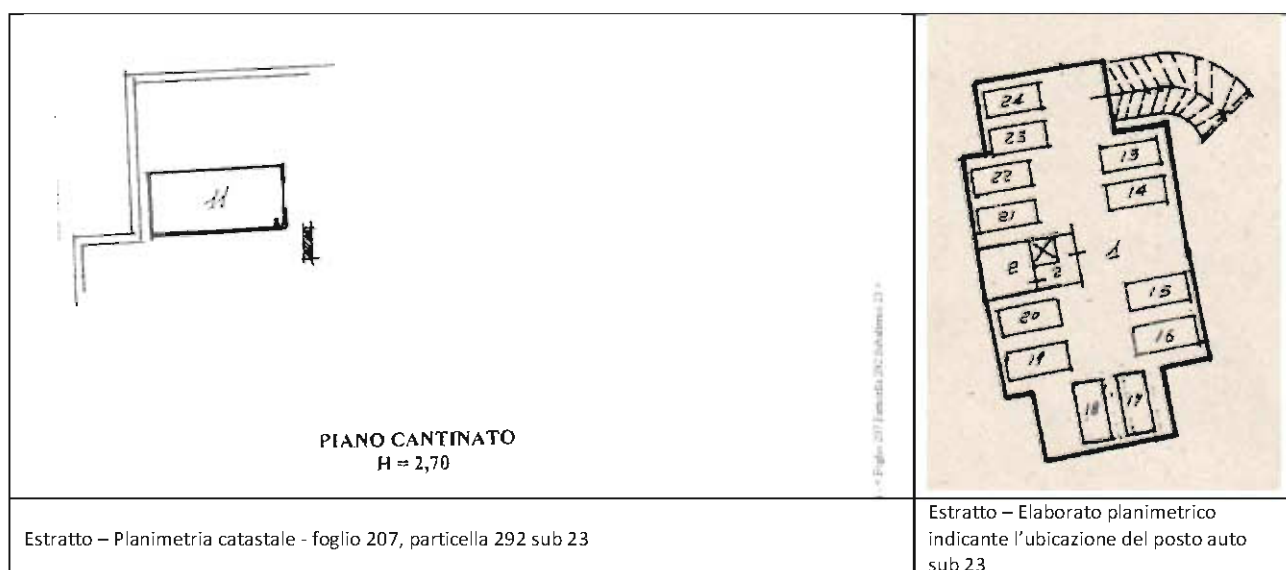
- ✓ Lotto 7: Appartamento di piano terzo, facente parte di un edificio condominiale sito a Marsala, Viale Regione Siciliana n.3, con pertinente posto auto, identificati nel N.C.E.U. foglio 207 particella 293 sub 9 e sub 23. L'appartamento di piano terzo, con ingresso a destra salendo le scale, è costituito da 4 vani -di cui uno di ampie dimensioni destinato a ingresso-soggiorno-cucina- oltre accessori. Il pertinente posto auto è ubicato nell'autorimessa di piano interrato. Per l'edificio condominiale di cui fa parte l'u.i. in oggetto è stata rilasciata Concessione Edilizia n.44 del 28/06/2002 e succ. rinnovo e Permesso di Abitabilità rilasciato con Provvedimento n.70 del 19/05/2009. Per l'autorimessa non risulta rilasciato C.P.I.: € 95.000,00

*

LOTTO 8: POSTO AUTO UBICATO NEL PIANO SEMINTERRATO DI UN EDIFICIO CONDOMINIALE, SITO A MARSALA, VIA BARONE SPANÒ GRIGNANO N.5, FOGLIO 207, PARTICELLA 292 SUB 23

Descrizione breve

Si tratta di un posto auto ubicato nel piano seminterrato di un edificio condominiale, sito in Marsala nella Via Barone Spanò Grignano n.5 (già Viale Regione Sicilia snc), identificato nel catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207 particella 292 sub 23.-



Premessa - Unità immobiliari pignorate

Si tratta dell'unità immobiliare di cui al n.ro 11 dell'elenco dei beni pignorati:

11. "Posto auto sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, interno 11 piano S1, mq. 10 (Zona 2, Cat. C/6, Classe 5, Rendita € 22,72), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 292 sub 23".-

Descrizione

Si tratta di un posto auto di media cilindrata, non delimitato, ubicato nel piano cantinato di un edificio condominiale, sito in Marsala nella Via Barone Spanò Grignano n.5, corrispondente al sub 23 (come identificato nell'elaborato planimetrico acquisito), confinante con la corsia di manovra identificata con il sub 1, con il muro perimetrale dell'edificio, con il posto auto identificato con il sub 22 e con il posto auto identificato con il sub 24.-

All'autorimessa si accede dalla stessa Via Barone Spanò Grignano, attraverso un accesso munito di cancello che conduce all'area condominiale esterna -vincolata a parcheggio- dalla quale si accede all'autorimessa.-

Come risulta dalla Relazione tecnica della Concessione originaria n.44/2002, l'edificio condominiale di cui fa parte l'u.i. pignorata comprende "n.10 alloggi; ... [è composto da] n.5 piani fuori terra per abitazione più un seminterrato destinato a garage".-

Le certificazioni di conformità degli impianti risalgono ad epoca antecedente al rilascio del Permesso di abitabilità, per cui vanno previste eventuali spese future di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti condominiali, per aggiornamento di impianti.-

Le condizioni di conservazione dei prospetti sono sufficienti. Va prevista la manutenzione urgente delle ringhiere in ferro dei balconi e del cancello dell'autorimessa; altresì va prevista la manutenzione dei pavimenti e dei muretti delle parti condominiali. Di tali spese e di altre spese (ad es. per miglioramenti energetici) si è tenuto conto nella stima applicando una riduzione percentuale sul prezzo di stima.-

Come meglio precisato in riferimento alla regolarità urbanistica, non è noto se l'autorimessa è conforme alle vigenti normative sulla prevenzioni incendi e se sia munita di agibilità.-

Altresì non è noto se le tabelle dei millesimi di proprietà evidenziano la separata proprietà dei posti auto oggetto di pignoramento e fissano i millesimi di proprietà dei posti auto, in ragione dei quali il proprietario deve provvedere alla copertura dei costi; verosimilmente, manca tale previsione e, in caso di vendita dei posti auto (distinti dagli appartamenti), potrebbe essere necessario revisionare le tabelle dei millesimi di proprietà.-

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Vedi "Lotto 1 – COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567" a pag.11.-

TITOLARITÀ

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

*

Nel paragrafo "Lotto 1 - PROVENIENZE VENTENNALI" a pag.15 della presente Relazione di c.t.u. sono precisati i titoli di acquisto a favore della debitrice e dei suoi danti causa.-

CONFINI

Il posto auto, non delimitato, ubicato nel piano cantinato dell'edificio, identificato nel C.F. nel foglio 207, particella 292 sub 23 (come identificato nell'elaborato planimetrico acquisito), confina con la corsia di manovra identificata con il sub 1, con il muro perimetrale dell'edificio, con il posto auto identificato con il sub 22 e con il posto auto identificato con il sub 24.-

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto (P.S.)	8,80	----	0,50	8,80	---	PS
Totale superficie convenzionale:				8,80		

Incidenza condominiale:	---		
Superficie convenzionale complessiva:	---		

La superficie indicata per il posto auto è puramente indicativa ed è stata ricavata misurando lo spazio delimitato in progetto.-

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vedi "Lotto 1 – Cronistoria dati catastali" a pag.13.-

DATI CATASTALI

Il posto auto è rilevato nel N.C.E.U. di Marsala al foglio di mappa n. 207 con la particella 292 sub 23:

11		207	292	23	2		C/6	5	10m²	Totale: 10 m²	Euro 22,72	<small>risultato della misura di superficie.</small> VIALE REGIONE SICILIANA n. SNC Interno 11 Piano S1 <small>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.</small>	<small>Annotazione</small>
----	--	-----	-----	----	---	--	-----	---	------	---------------	------------	--	----------------------------

Corrispondenza catastale

Nelle visure catastali è indicato: Viale Regione Siciliana snc. Di fatto l'indirizzo aggiornato delle abitazioni è Via Barone Spanò Grignano n.5, mentre non è precisato il num. civ. relativo all'accesso carrabile.-

Si precisa che la verifica della 'Corrispondenza catastale' è stata limitata alle uu.ii. pignorate, non potendo essere estesa all'intero complesso immobiliare.-

La planimetria catastale acquisita (vedi Allegato 3.1) corrisponde allo stato di fatto.-

In ogni caso nel prezzo di stima è stata applicata una riduzione percentuale sul valore stimato per eventuali oneri e spese tecniche di regolarizzazione catastale.-

STATO CONSERVATIVO

Le certificazioni di conformità degli impianti risalgono ad epoca antecedente al rilascio del Permesso di abitabilità, per cui vanno previste eventuali future spese di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti condominiali, per aggiornamento di impianti.-

Le condizioni di conservazione dei prospetti sono sufficienti. Va prevista la manutenzione delle ringhiere in ferro dei balconi e del cancello dell'autorimessa; altresì va prevista la manutenzione dei pavimenti e dei muretti delle parti condominiali.-

Di tali spese e di altre spese (ad es. per miglioramenti energetici), dipendenti dalla vetustà della costruzione risalente a circa 20 anni addietro, si è tenuto conto nella stima applicando una riduzione percentuale sul prezzo di stima.-

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'autorimessa -di cui fa parte il posto auto- fa parte di un maggiore edificio condominiale denominato "Lotto B", con struttura in c.a. e copertura piana a terrazzo.-

PARTI COMUNI

Vedi "Lotto 1 – Parti comuni" a pag.15.-

STATO DI OCCUPAZIONE

Vedi verbale redatto e depositato dal custode nominato.-

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedi "Lotto 1 – Provenienze ventennali" a pag.15.-

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Vedi "Lotto 1 – Formalità pregiudizievoli" a pag.18.-

REGOLARITÀ EDILIZIA

PRATICHE EDILIZIE (relative al complesso immobiliare di cui fanno parte le uu.ii. pignorate)

Vedi "Lotto 1 – Pratiche edilizie" a pag.18.-

CONFORMITÀ URBANISTICA.- ONERI DI REGOLARIZZAZIONE.-

Con riferimento all'u.i. di cui al presente Lotto, dal confronto tra la pianta del progetto della Concessione Edilizia e lo stato di fatto non sono risultate variazioni. In ogni caso nel prezzo di stima è stata applicata una riduzione percentuale sul valore stimato per eventuali oneri e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, il tutto come meglio precisato nel paragrafo "Lotto 1 – Conformità urbanistica", sia per tenere conto della possibilità di modifiche successive realizzate dai singoli condomini (come accertate per altre uu.ii. oggetto di accertamento tecnico), sia per tenere conto della mancanza del certificato di prevenzione incendi per l'Autorimessa.-

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Per le uu.ii. destinate a posti auto, nei prospetti delle spese ricevuti dall'Amministratore di Condominio, non risultano voci di spesa autonome.-

Al riguardo si richiama quanto detto nel paragrafo "Descrizione" e, cioè, che non è noto se le tabelle dei millesimi di proprietà evidenziano la separata proprietà dei posti auto oggetto di pignoramento e fissano i millesimi di proprietà dei posti auto, in ragione dei quali il proprietario deve provvedere alla copertura dei costi; verosimilmente, manca tale previsione e, in caso di vendita dei posti auto (distinti dagli appartamenti), potrebbe essere necessario revisionare le tabelle dei millesimi di proprietà.-

Rilevato che ex lege:

- I costi conseguenti alla revisione o alla modifica delle tabelle del condominio devono essere sopportati da chi ha attuato la variazione della consistenza del proprio alloggio, essendo suo interesse (e conseguente onere, nel caso di aumento della superficie dell'unità immobiliare) la presa d'atto della diversa proporzione da esprimere nella nuova tabella millesimale,

si rimette al G.E. di precisare se tali costi devono intendersi a carico degli acquirenti dei posti auto nella qualità di aventi causa della Cooperativa costruttrice che pare non avere inserito tali posti auto nelle Tab..-

STIMA

Lotto 8: Posto auto ubicato nel piano seminterrato di un edificio condominiale, sito a Marsala, Via Barone Spanò Grignano n.5, foglio 207, particella 292 sub 23

Critério di Stima.

Per la stima, è stato adoperato il metodo cosiddetto sintetico (come precisato per il Lotto 1 – a pag.20).-

Con prezzi unitari distinti rispetto al caso in cui il posto auto è trasferito unitamente ad una u.i. per civile abitazione, in considerazione delle caratteristiche e della consistenza, dello stato di conservazione, nonché in considerazione dell'ubicazione e delle caratteristiche della zona, per il posto auto pare equo stabilire un prezzo unitario per metro quadrato di superficie coperta pari a €/mq.750,00 -da applicare alla superficie utile- (al netto della maggiore superficie effettiva dipendente da accessi, aree e corsie di manovra, ecc. ecc).-

*

Per la superficie utilizzata per il calcolo del prezzo di stima, vedasi il paragrafo 'Consistenza' .-

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto 8 - Posto auto	mq 8,80	€/mq 750,00	€ 6.600,00	1/1	€ 6.600,00
Valore di stima					€ 6.600,00

Valore di stima: € 6.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 5.500,00

Sul valore di stima è stata applicata:

----- Riduzione del 15% circa per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, eventuali oneri e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica o deprezzamento per le difformità non sanabili, spese di regolarizzazione catastale, immediatezza della vendita giudiziaria, spese di revisione delle tabelle dei millesimi di proprietà, ecc. ecc..-

Segue:

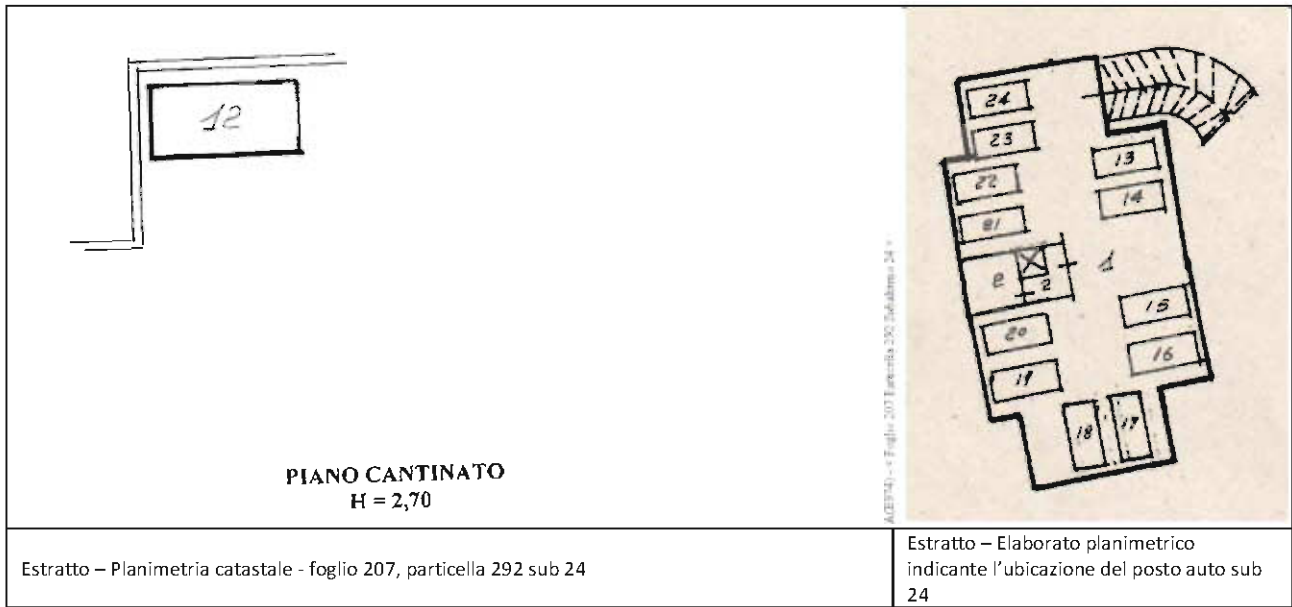
- ✓ Lotto 8: Posto auto ubicato nel piano seminterrato di un edificio condominiale, sito a Marsala, Via Barone Spanò Grignano n.5, identificato nel N.C.E.U. foglio 207 particella 292 sub 23. Per l'edificio condominiale di cui fa parte l'u.i. in oggetto è stata rilasciata Concessione Edilizia n.44 del 28/06/2002 e succ. rinnovo e Permesso di Abitabilità rilasciato con Provvedimento n.70 del 19/05/2009. Per l'autorimessa non risulta rilasciato C.P.I.: € 5.500,00

*

LOTTO 9: POSTO AUTO UBICATO NEL PIANO SEMINTERRATO DI UN EDIFICIO CONDOMINIALE, SITO A MARSALA, VIA BARONE SPANÒ GRIGNANO N.5, FOGLIO 207, PARTICELLA 292 SUB 24

Descrizione breve

Si tratta di un posto auto ubicato nel piano seminterrato di un edificio condominiale, sito in Marsala nella Via Barone Spanò Grignano n.5 (già Viale Regione Sicilia snc), identificato nel catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207 particella 292 sub 24.-



Premessa - Unità immobiliari pignorate

Si tratta dell'unità immobiliare di cui al n.ro 12 dell'elenco dei beni pignorati:

- 12. "Posto auto sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, interno 11 piano S1, mq. 10 (Zona 2, Cat. C/6, Classe 5, Rendita € 22,72), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 292 sub 24".-

Descrizione

Si tratta di un posto auto di media cilindrata, non delimitato, ubicato nel piano cantinato di un edificio condominiale, sito in Marsala nella Via Barone Spanò Grignano n.5, corrispondente al sub 24 (come identificato nell'elaborato planimetrico acquisito), confinante con la corsia di manovra identificata con il sub 1, con i muri perimetrali dell'edificio da due lati, con il posto auto identificato con il sub 23.-

All'autorimessa si accede dalla stessa Via Barone Spanò Grignano, attraverso un accesso munito di cancello che conduce all'area condominiale esterna -vincolata a parcheggio- dalla quale si accede all'autorimessa.-

Come risulta dalla Relazione tecnica della Concessione originaria n.44/2002, l'edificio condominiale di cui fa parte l'u.i. pignorata comprende "n.10 alloggi; [è composto da] n.5 piani fuori terra per abitazione più un seminterrato destinato a garage".-

Le certificazioni di conformità degli impianti risalgono ad epoca antecedente al rilascio del Permesso di abitabilità, per cui vanno previste eventuali spese future di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti condominiali, per aggiornamento di impianti.-

Le condizioni di conservazione dei prospetti sono sufficienti. Va prevista la manutenzione delle ringhiere in ferro dei balconi e del cancello dell'autorimessa; altresì va prevista la manutenzione dei pavimenti e dei muretti delle parti condominiali. Di tali spese e di altre spese (ad es. per miglioramenti energetici) si è tenuto conto nella stima applicando una riduzione percentuale sul prezzo di stima.-

Come meglio precisato in riferimento alla regolarità urbanistica, non è noto se l'autorimessa è conforme alle vigenti normative sulla prevenzioni incendi e se sia munita di agibilità.-

Altresì non è noto se le tabelle dei millesimi di proprietà evidenziano la separata proprietà dei posti auto oggetto di pignoramento e fissano i millesimi di proprietà dei posti auto, in ragione dei quali il proprietario deve provvedere alla copertura dei costi; verosimilmente, manca tale previsione e, in caso di vendita dei posti auto (distinti dagli appartamenti), potrebbe essere necessario revisionare le tabelle dei millesimi di proprietà.-

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Vedi "Lotto 1 – COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567" a pag.11.-

TITOLARITÀ

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



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



*

Nel paragrafo "Lotto 1 - PROVENIENZE VENTENNALI" a pag.15 della presente Relazione di c.t.u. sono precisati i titoli di acquisto a favore della debitrice e dei suoi danti causa.-

CONFINI

Il posto auto, non delimitato, ubicato nel piano cantinato dell'edificio, identificato nel C.F. nel foglio 207, particella 292 sub 24 (come identificato nell'elaborato planimetrico acquisito), confina con la corsia di manovra identificata con il sub 1, con i muri perimetrali dell'edificio da due lati, con il posto auto identificato con il sub 23.-

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto (P.S.)	8,80	----	0,50	8,80	---	PS
Totale superficie convenzionale:				8,80		
Incidenza condominiale:				---		
Superficie convenzionale complessiva:				---		

La superficie indicata per il posto auto è puramente indicativa ed è stata ricavata misurando lo spazio delimitato in progetto.-

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vedi "Lotto 1 – Cronistoria dati catastali" a pag.13.-

DATI CATASTALI

Il posto auto è rilevato nel N.C.E.U. di Marsala al foglio di mappa n. 207 con la particella 292 sub 24:

12	207	292	24	1	C/6	5	10m'	Totale: 10 m'	Eure 22.72	visura dei dati di superficie. VIALE REGIONE SICILIANA n. SNC Interno 12 Piano S1 Variazione del 09/11/2015 - Insestimento in visura dei dati di superficie.	Annozzione
----	-----	-----	----	---	-----	---	------	---------------	------------	--	------------

Corrispondenza catastale

Nelle visure catastali è indicato: Viale Regione Siciliana snc. L'indirizzo aggiornato delle abitazioni è Viale Regione Siciliana n.3, mentre non è precisato il num. civ. relativo all'accesso carrabile.-

Si precisa che la verifica della 'Corrispondenza catastale' è stata limitata alle uu.ii. pignorate, non potendo essere estesa all'intero complesso immobiliare.-

La planimetria catastale acquisita (vedi Allegato 3.1) corrisponde allo stato di fatto.-

In ogni caso nel prezzo di stima è stata applicata una riduzione percentuale sul valore stimato per eventuali oneri e spese tecniche di regolarizzazione catastale.-

STATO CONSERVATIVO

Le certificazioni di conformità degli impianti risalgono ad epoca antecedente al rilascio del Permesso di abitabilità, per cui vanno previste eventuali future spese di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti condominiali, per aggiornamento di impianti.-

Le condizioni di conservazione dei prospetti sono sufficienti. Va prevista la manutenzione delle ringhiere in ferro dei balconi e del cancello dell'autorimessa; altresì va prevista la manutenzione dei pavimenti e dei muretti delle parti condominiali.-

Di tali spese e di altre spese (ad es. per miglioramenti energetici), dipendenti dalla vetustà della costruzione risalente a circa 20 anni addietro, si è tenuto conto nella stima applicando una riduzione percentuale sul prezzo di stima.-

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'autorimessa -di cui fa parte il posto auto- fa parte di un maggiore edificio condominiale denominato "Lotto B", con struttura in c.a. e copertura piana a terrazzo.-

PARTI COMUNI

Vedi "Lotto 1 – Parti comuni" a pag.15.-

STATO DI OCCUPAZIONE

Vedi verbale redatto e depositato dal custode nominato.-

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedi "Lotto 1 – Provenienze ventennali" a pag.15.-

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Vedi "Lotto 1 – Formalità pregiudizievoli" a pag.18.-

REGOLARITÀ EDILIZIA

PRATICHE EDILIZIE (relative al complesso immobiliare di cui fanno parte le uu.ii. pignorate)

Vedi "Lotto 1 – Pratiche edilizie" a pag.18.-

CONFORMITÀ URBANISTICA.- ONERI DI REGOLARIZZAZIONE.-

Con riferimento all'u.i. di cui al presente Lotto, dal confronto tra la pianta del progetto della Concessione Edilizia e lo stato di fatto non sono risultate variazioni. In ogni caso nel prezzo di stima è stata applicata una

riduzione percentuale sul valore stimato per eventuali oneri e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, il tutto come meglio precisato nel paragrafo "Lotto 1 – Conformità urbanistica", sia per tenere conto della possibilità di modifiche successive realizzate dai singoli condomini (come accertate per altre uu.ii. oggetto di accertamento tecnico), sia per tenere conto della mancanza del certificato di prevenzione incendi per l'Autorimessa.-

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Per le uu.ii. destinate a posti auto, nei prospetti delle spese ricevuti dall'Amministratore di Condominio, non risultano voci di spesa autonome.-

Al riguardo si richiama quanto detto nel paragrafo "Descrizione" e, cioè, che non è noto se le tabelle dei millesimi di proprietà evidenziano la separata proprietà dei posti auto oggetto di pignoramento e fissano i millesimi di proprietà dei posti auto, in ragione dei quali il proprietario deve provvedere alla copertura dei costi; verosimilmente, manca tale previsione e, in caso di vendita dei posti auto (distinti dagli appartamenti), potrebbe essere necessario revisionare le tabelle dei millesimi di proprietà.-

Rilevato che ex lege:

- I costi conseguenti alla revisione o alla modifica delle tabelle del condominio devono essere sopportati da chi ha attuato la variazione della consistenza del proprio alloggio, essendo suo interesse (e conseguente onere, nel caso di aumento della superficie dell'unità immobiliare) la presa d'atto della diversa proporzione da esprimere nella nuova tabella millesimale,

si rimette al G.E. di precisare se tali costi devono intendersi a carico degli acquirenti dei posti auto nella qualità di aventi causa della Cooperativa costruttrice che pare non avere inserito tali posti auto nelle Tab..-

STIMA

Lotto 9: Posto auto ubicato nel piano seminterrato di un edificio condominiale, sito a Marsala, Via Barone Spanò Grignano n.5, foglio 207, particella 292 sub 24

Criterio di Stima.

Per la stima, è stato adoperato il metodo cosiddetto sintetico (come precisato per il Lotto 1 – a pag.20).-

Con prezzi unitari distinti rispetto al caso in cui il posto auto è trasferito unitamente ad una u.i. per civile abitazione, in considerazione delle caratteristiche e della consistenza, dello stato di conservazione, nonché in considerazione dell'ubicazione e delle caratteristiche della zona, per il posto auto pare equo stabilire un prezzo unitario per metro quadrato di superficie coperta pari a €/mq.750,00 -da applicare alla superficie utile- (al netto della maggiore superficie effettiva dipendente da accessi, aree e corsie di manovra, ecc. ecc).-

*

Per la superficie dell'u.i. utilizzata per il calcolo del prezzo di stima, vedasi il paragrafo 'Consistenza'.

identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto 9 - Posto auto	mq 8,80	€/mq 750,00	€ 6.600,00	1/1	€ 6.600,00
Valore di stima					€ 6.600040,00

Valore di stima: € 6.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------

Altro	15,00	%
-------	-------	---

Valore finale di stima: € 5.500,00

Sul valore di stima è stata applicata:

----- Riduzione del 15% circa per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, eventuali oneri e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica o deprezzamento per le difformità non sanabili, spese di regolarizzazione catastale, immediatezza della vendita giudiziaria, spese di revisione delle tabelle dei millesimi di proprietà, ecc. ecc..-

Segue:

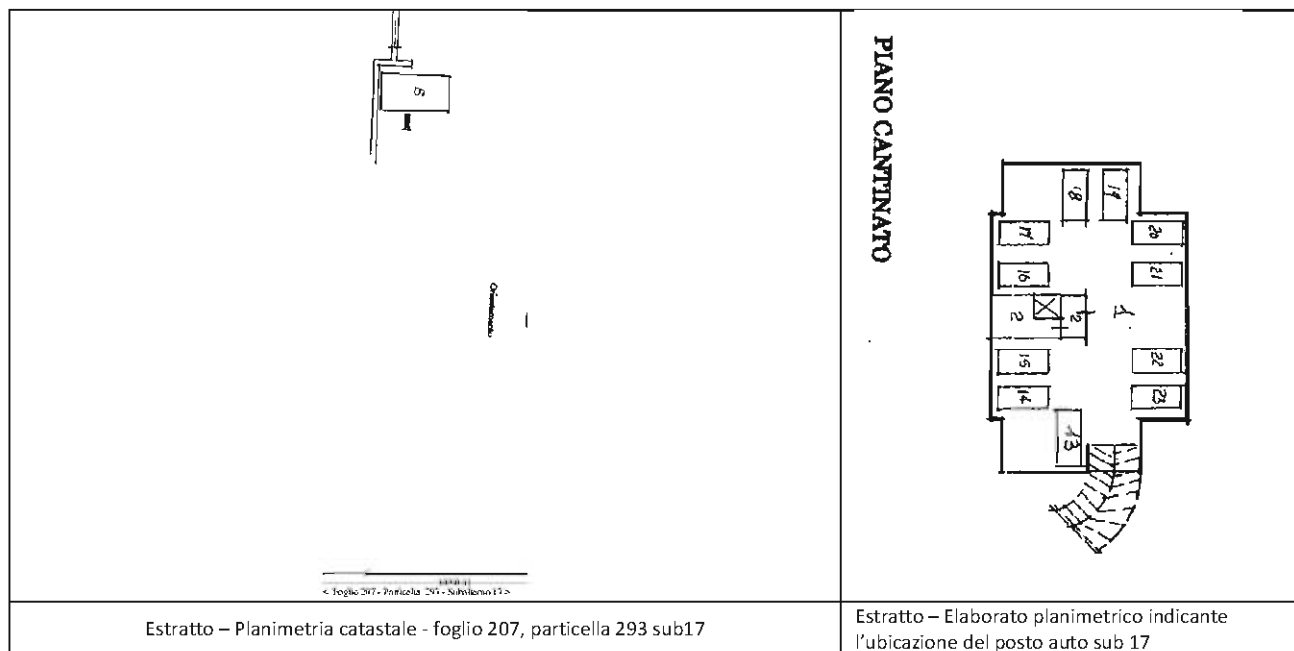
- ✓ Lotto 9: Posto auto ubicato nel piano seminterrato di un edificio condominiale, sito a Marsala, Via Barone Spanò Grignano n.5, identificato nel N.C.E.U. foglio 207 particella 292 sub 24. Per l'edificio condominiale di cui fa parte l'u.i. in oggetto è stata rilasciata Concessione Edilizia n.44 del 28/06/2002 e succ. rinnovo e Permesso di Abitabilità rilasciato con Provvedimento n.70 del 19/05/2009. Per l'autorimessa non risulta rilasciato C.P.I.: € 5.500,00

*

LOTTO 10: POSTO AUTO UBICATO NEL PIANO SEMINTERRATO DI UN EDIFICIO CONDOMINIALE, SITO A MARSALA, VIALE REGIONE SICILIANA N.3, FOGLIO 207, PARTICELLA 293 SUB 17

Descrizione breve

Si tratta di un posto auto ubicato nel piano seminterrato di un edificio condominiale, sito in Marsala in Viale Regione Siciliana n.3, identificato nel catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207 particella 293 sub 17.-



Premessa - Unità immobiliari pignorate

Si tratta dell'unità immobiliare di cui al n.ro 16 dell'elenco dei beni pignorati:

- 16. "Posto auto sito in Marsala in Viale Regione Sicilia snc, interno 5 piano S1, mq. 10 (Zona 2, Cat. C/6, Classe 5, Rendita € 22,72), identificato al catasto fabbricati del comune di Marsala (TP) al foglio 207, particella 293 sub 17".-

Descrizione

Si tratta di un posto auto di media cilindrata, non delimitato, ubicato nel piano cantinato di un edificio condominiale, sito in Marsala in Viale Regione Siciliana n.3, corrispondente al sub 17 (come identificato nell'elaborato planimetrico acquisito), confinante con la corsia di manovra e con area libera identificate con il sub 1 -da due lati-, con il muro perimetrale dell'edificio, con il posto auto identificato con il sub 16.-

All'autorimessa si accede da Viale Regione Siciliana, attraverso un accesso munito di cancello che conduce all'autorimessa.-

Come risulta dalla Relazione tecnica della Concessione originaria n.44/2002, *l'edificio condominiale di cui fa parte l'u.i. pignorata comprende "n.10 alloggi; ... [è composto da] n.5 piani fuori terra per abitazione più un seminterrato destinato a garage"*.-

Le certificazioni di conformità degli impianti risalgono ad epoca antecedente al rilascio del Permesso di abitabilità, per cui vanno previste eventuali spese future di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti condominiali, per aggiornamento di impianti.-

Le condizioni di conservazione dei prospetti sono sufficienti. Va prevista la manutenzione delle ringhiere in ferro dei balconi e del cancello dell'autorimessa; altresì va prevista la manutenzione dei pavimenti e dei muretti delle parti condominiali. Di tali spese e di altre spese (ad es. per miglioramenti energetici) si è tenuto conto nella stima applicando una riduzione percentuale sul prezzo di stima.-

Come meglio precisato in riferimento alla regolarità urbanistica, non è noto se l'autorimessa è conforme alle vigenti normative sulla prevenzioni incendi e se sia munita di agibilità.-

Altresì non è noto se le tabelle dei millesimi di proprietà evidenziano la separata proprietà dei posti auto oggetto di pignoramento e fissano i millesimi di proprietà dei posti auto, in ragione dei quali il proprietario deve provvedere alla copertura dei costi; verosimilmente, manca tale previsione e, in caso di vendita dei posti auto (distinti dagli appartamenti), potrebbe essere necessario revisionare le tabelle dei millesimi di proprietà.-

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Vedi "Lotto 1 – COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567" a pag.11.-

TITOLARITÀ

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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

*

Nel paragrafo "Lotto 1 - PROVENIENZE VENTENNALI" a pag.15 della presente Relazione di c.t.u. sono precisati i titoli di acquisto a favore della debitrice e dei suoi danti causa.-

CONFINI

Il posto auto, non delimitato, ubicato nel piano cantinato dell'edificio, identificato nel C.F. nel foglio 207, particella 293 sub 17 (come identificato nell'elaborato planimetrico acquisito), confina con la corsia di

manovra e con area libera identificate con il sub 1 -da due lati-, con il muro perimetrale dell'edificio, con il posto auto identificato con il sub 16.-

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto (P.S.)	8,80	----	0,50	8,80	---	PS
Totale superficie convenzionale:				8,80		
Incidenza condominiale:				---		
Superficie convenzionale complessiva:				---		

La superficie indicata per il posto auto è puramente indicativa ed è stata ricavata misurando lo spazio delimitato in progetto.-

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vedi "Lotto 6 – Cronistoria dati catastali" a pag.46.-

DATI CATASTALI

Il posto auto è rilevato nel N.C.E.U. di Marsala al foglio di mappa n. 207 con la particella 293 sub 17:

4		207	293	17	2	C/6	5	10m²	Totale: 10 m²	Euro 22,72	<small>visura dei dati di superficie.</small> VIALE REGIONE SICILIANA n. SNC Interno 5 Piano 51 <small>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.</small>	Annotazione
---	--	-----	-----	----	---	-----	---	------	---------------	------------	--	-------------

Corrispondenza catastale

Nelle visure catastali è indicato: Viale Regione Siciliana snc. L'indirizzo aggiornato delle abitazioni è Viale Regione Siciliana n.3, mentre non è precisato il num. civ. relativo all'accesso carrabile.-

Si precisa che la verifica della 'Corrispondenza catastale' è stata limitata alle uu.ii. pignorate, non potendo essere estesa all'intero complesso immobiliare.-

La planimetria catastale acquisita (vedi Allegato 3.1) corrisponde allo stato di fatto.-

In ogni caso nel prezzo di stima è stata applicata una riduzione percentuale sul valore stimato per eventuali oneri e spese tecniche di regolarizzazione catastale.-

STATO CONSERVATIVO

Le certificazioni di conformità degli impianti risalgono ad epoca antecedente al rilascio del Permesso di abitabilità, per cui vanno previste eventuali future spese di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti interni e di quelli condominiali, per aggiornamento di impianti.-

Le condizioni di conservazione dei prospetti sono sufficienti. Va prevista la manutenzione delle ringhiere in ferro dei balconi e del cancello dell'autorimessa; altresì va prevista la manutenzione dei pavimenti e dei muretti delle parti condominiali.-

Di tali spese e di altre spese (ad es. per miglioramenti energetici), dipendenti dalla vetustà della costruzione risalente a circa 20 anni addietro, si è tenuto conto nella stima applicando una riduzione percentuale sul prezzo di stima.-

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L' autorimessa -di cui fa parte il posto auto- fa parte di un maggiore edificio condominiale denominato "Lotto C" del progetto, con struttura in c.a. e copertura piana a terrazzo.-

PARTI COMUNI

Per l' edificio Condominiale Lotto C non è stata rintracciata alcuna relazione sulle parti comuni. A titolo indicativo può farsi riferimento a quanto individuato per il Lotto B (Vedi "Lotto 1 – Parti Comuni" a pag.15).

STATO DI OCCUPAZIONE

Vedi verbale redatto e depositato dal custode nominato.-

PROVENIENZE VENTENNALI

Vedi "Lotto 1 – Provenienze ventennali" a pag.15.-

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Vedi "Lotto 1 – Formalità pregiudizievoli" a pag.18.-

REGOLARITÀ EDILIZIA

PRATICHE EDILIZIE (relative al complesso immobiliare di cui fanno parte le uu.ii. pignorate)

Vedi "Lotto 1 – Pratiche edilizie" a pag.18.-

CONFORMITÀ URBANISTICA.- ONERI DI REGOLARIZZAZIONE.-

Con riferimento all' u.i. di cui al presente Lotto, dal confronto tra la pianta del progetto della Concessione Edilizia e lo stato di fatto non sono risultate variazioni. In ogni caso nel prezzo di stima è stata applicata una riduzione percentuale sul valore stimato per eventuali oneri e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, il tutto come meglio precisato nel paragrafo "Lotto 1 – Conformità urbanistica", sia per tenere conto della possibilità di modifiche successive realizzate dai singoli condomini (come accertate per altre uu.ii. oggetto di accertamento tecnico), sia per tenere conto della mancanza del certificato di prevenzione incendi per l' Autorimessa.-

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Per le uu.ii. destinate a posti auto, nei prospetti delle spese ricevuti dall' Amministratore di Condominio, non risultano voci di spesa autonome.-

Al riguardo si richiama quanto detto nel paragrafo "Descrizione" e, cioè, che non è noto se le tabelle dei millesimi di proprietà evidenziano la separata proprietà dei posti auto oggetto di pignoramento e fissano i millesimi di proprietà dei posti auto, in ragione dei quali il proprietario deve provvedere alla copertura dei costi; verosimilmente, manca tale previsione e, in caso di vendita dei posti auto (distinti dagli appartamenti), potrebbe essere necessario revisionare le tabelle dei millesimi di proprietà.-

Rilevato che ex lege:

- I costi conseguenti alla revisione o alla modifica delle tabelle del condominio devono essere sopportati da chi ha attuato la variazione della consistenza del proprio alloggio, essendo suo interesse (e conseguente onere, nel

caso di aumento della superficie dell'unità immobiliare) la presa d'atto della diversa proporzione da esprimere nella nuova tabella millesimale,

si rimette al G.E. di precisare se tali costi devono intendersi a carico degli acquirenti dei posti auto nella qualità di aventi causa della Cooperativa costruttrice che pare non avere inserito tali posti auto nelle Tab..-

STIMA

Lotto 10: Posto auto ubicato nel piano seminterrato di un edificio condominiale, sito a Marsala, Viale Regione Siciliana, foglio 207, particella 293 sub 24

criterio di Stima.

Per la stima, è stato adoperato il metodo cosiddetto sintetico (come precisato per il Lotto 1 – a pag.20).-

Con prezzi unitari distinti rispetto al caso in cui il posto auto è trasferito unitamente ad una u.i. per civile abitazione, in considerazione delle caratteristiche e della consistenza, dello stato di conservazione, nonché in considerazione dell'ubicazione e delle caratteristiche della zona, per il posto auto pare equo stabilire un prezzo unitario per metro quadrato di superficie coperta pari a €/mq.750,00 -da applicare alla superficie utile- (al netto della maggiore superficie effettiva dipendente da accessi, aree e corsie di manovra, ecc. ecc).-

*

Per la superficie utilizzata per il calcolo del prezzo di stima, vedasi il paragrafo 'Consistenza'.-

identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto 9 - Posto auto	mq 8,80	€/mq 750,00	€ 6.600,00	1/1	€ 6.600,00
Valore di stima					€ 6.600040,00

Valore di stima: € 6.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 5.500,00

Sul valore di stima è stata applicata:

----- Riduzione del 15% circa per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, assenza di garanzia per vizi, eventuali oneri e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica o deprezzamento per le difformità non sanabili, spese di regolarizzazione catastale, immediatezza della vendita giudiziaria, spese di revisione delle tabelle dei millesimi di proprietà, ecc. ecc..-

Segue:

- ✓ Lotto 10: Posto auto ubicato nel piano seminterrato di un edificio condominiale, sito a Marsala, Viale Regione Siciliana n.3, identificato nel N.C.E.U. foglio 207 particella 293 sub 17. Per l'edificio condominiale di cui fa parte l'u.i. in oggetto è stata rilasciata Concessione Edilizia n.44 del

28/06/2002 e succ. rinnovo e Permesso di Abitabilità rilasciato con Provvedimento n.70 del 19/05/2009. Per l'autorimessa non risulta rilasciato C.P.I.: € 5.500,00

*

Sui prezzi unitari applicati si precisa che la stima eseguita si ritiene equa *-seppure è notorio che anche le aste stanno scontando la attuale crisi di liquidità per cui molto spesso vanno deserte anche dopo i primi ribassi che dovrebbero rendere i prezzi degli immobili appetibili-*, ritenendosi che in fase di stima non può essere fatta una valutazione 'al ribasso' -in vista o a favore di una immediata vendibilità del bene-, in quanto ciò potrebbe creare pregiudizio sia per le ragioni del creditore sia per quelle del debitore.-

* * *

RIEPILOGO LOTTI

Lotto 1: Appartamento di piano terra, facente parte di un edificio condominiale sito a Marsala, Via Barone Spanò Grignano n.5, con pertinente posto auto, identificati nel N.C.E.U. foglio 207 particella 292 sub 3 e sub 15. L'appartamento di piano terra, con ingresso a sinistra accedendo dal portone di ingresso dell'androne condominiale, è costituito da 4 vani -di cui uno di ampie dimensioni- oltre accessori. Il pertinente posto auto è ubicato nell'autorimessa di piano interrato. Per l'edificio condominiale di cui fa parte l'u.i. in oggetto è stata rilasciata Concessione Edilizia n.44 del 28/06/2002 e succ. rinnovo e Permesso di Abitabilità rilasciato con Provvedimento n.70 del 19/05/2009. Per l'autorimessa non risulta rilasciato C.P.I.:

€ 95.000,00

Lotto 2: Appartamento di piano terra, facente parte di un edificio condominiale sito a Marsala, Via Barone Spanò Grignano n.5, con pertinente posto auto, identificati nel N.C.E.U. foglio 207 particella 292 sub 4 e sub 16. L'appartamento di piano terra, con ingresso a destra accedendo dal portone di ingresso dell'androne condominiale, è costituito da 3 vani oltre accessori. Il pertinente posto auto è ubicato nell'autorimessa di piano interrato. Per l'edificio condominiale di cui fa parte l'u.i. in oggetto è stata rilasciata Concessione Edilizia n.44 del 28/06/2002 e succ. rinnovo e Permesso di Abitabilità rilasciato con Provvedimento n.70 del 19/05/2009. Per l'autorimessa non risulta rilasciato C.P.I.:

€ 62.500,00

Lotto 3: Appartamento di piano primo, facente parte di un edificio condominiale sito a Marsala, Via Barone Spanò Grignano n.5, con pertinente posto auto, identificati nel N.C.E.U. foglio 207 particella 292 sub 5 e sub 14. L'appartamento di piano primo, con ingresso a destra salendo le scale, è costituito da 4 vani -di cui uno di ampie dimensioni- oltre accessori. Il pertinente posto auto è ubicato nell'autorimessa di piano interrato. Per l'edificio condominiale di cui fa parte l'u.i. in oggetto è stata rilasciata Concessione Edilizia n.44 del 28/06/2002 e succ. rinnovo e Permesso di Abitabilità rilasciato con Provvedimento n.70 del 19/05/2009. Per l'autorimessa non risulta rilasciato C.P.I.:

€ 95.000,00

Lotto 4: Appartamento di piano secondo, facente parte di un edificio condominiale sito a Marsala, Via Barone Spanò Grignano n.5, con pertinente posto auto, identificati nel N.C.E.U. foglio 207 particella 292 sub 8 e sub 22. L'appartamento di piano secondo, con ingresso a sinistra salendo le scale, è costituito da 4 vani -di cui uno di ampie dimensioni- oltre accessori. Il pertinente posto auto è ubicato nell'autorimessa di piano interrato. Per l'edificio condominiale di cui fa parte l'u.i. in oggetto è stata rilasciata Concessione Edilizia n.44 del 28/06/2002 e succ. rinnovo e Permesso di Abitabilità rilasciato con Provvedimento n.70 del 19/05/2009. Per l'autorimessa non risulta rilasciato C.P.I.:

€ 95.000,00

Lotto 5: Appartamento di piano quarto, facente parte di un edificio condominiale sito a Marsala, Via Barone Spanò Grignano n.5, con pertinente posto auto, identificati nel N.C.E.U. foglio 207 particella 292 sub 12 e sub 13. L'appartamento di piano primo, con ingresso a destra salendo le scale, è costituito da 4 vani -di cui uno di ampie dimensioni- oltre accessori. Il pertinente posto auto è ubicato nell'autorimessa di piano interrato. Per l'edificio condominiale di cui fa parte l'u.i. in oggetto è stata rilasciata Concessione Edilizia n.44 del 28/06/2002 e succ. rinnovo e Permesso di Abitabilità rilasciato con Provvedimento n.70 del 19/05/2009. Per l'autorimessa non risulta rilasciato C.P.I.:

€ 95.000,00

Lotto 6: Appartamento di piano secondo, facente parte di un edificio condominiale sito a Marsala, Viale Regione Siciliana n.3, con pertinente posto auto, identificati nel N.C.E.U. foglio 207 particella 293 sub 8 e sub 15. L'appartamento di piano secondo, con ingresso a sinistra salendo le scale, è costituito da 4 vani -di cui uno di ampie dimensioni- oltre accessori. Il pertinente posto auto è ubicato nell'autorimessa

di piano interrato. Per l'edificio condominiale di cui fa parte l'u.i. in oggetto è stata rilasciata Concessione Edilizia n.44 del 28/06/2002 e succ. rinnovo e Permesso di Abitabilità rilasciato con Provvedimento n.70 del 19/05/2009. Per l'autorimessa non risulta rilasciato C.P.I.:

€ 95.000,00

Lotto 7: Appartamento di piano terzo, facente parte di un edificio condominiale sito a Marsala, Viale Regione Siciliana n.3, con pertinente posto auto, identificati nel N.C.E.U. foglio 207 particella 293 sub 9 e sub 23. L'appartamento di piano terzo, con ingresso a destra salendo le scale, è costituito da 4 vani - di cui uno di ampie dimensioni- oltre accessori. Il pertinente posto auto è ubicato nell'autorimessa di piano interrato. Per l'edificio condominiale di cui fa parte l'u.i. in oggetto è stata rilasciata Concessione Edilizia n.44 del 28/06/2002 e succ. rinnovo e Permesso di Abitabilità rilasciato con Provvedimento n.70 del 19/05/2009. Per l'autorimessa non risulta rilasciato C.P.I.:

€ 95.000,00

Lotto 8: Posto auto ubicato nel piano seminterrato di un edificio condominiale, sito a Marsala, Via Barone Spanò Grignano n.5, identificato nel N.C.E.U. foglio 207 particella 292 sub 23. Per l'edificio condominiale di cui fa parte l'u.i. in oggetto è stata rilasciata Concessione Edilizia n.44 del 28/06/2002 e succ. rinnovo e Permesso di Abitabilità rilasciato con Provvedimento n.70 del 19/05/2009. Per l'autorimessa non risulta rilasciato C.P.I.:

€ 5.500,00

Lotto 9: Posto auto ubicato nel piano seminterrato di un edificio condominiale, sito a Marsala, Via Barone Spanò Grignano n.5, identificato nel N.C.E.U. foglio 207 particella 292 sub 24. Per l'edificio condominiale di cui fa parte l'u.i. in oggetto è stata rilasciata Concessione Edilizia n.44 del 28/06/2002 e succ. rinnovo e Permesso di Abitabilità rilasciato con Provvedimento n.70 del 19/05/2009. Per l'autorimessa non risulta rilasciato C.P.I.:

€ 5.500,00

Lotto 10: Posto auto ubicato nel piano seminterrato di un edificio condominiale, sito a Marsala, Viale Regione Siciliana n.3, identificato nel N.C.E.U. foglio 207 particella 293 sub 17. Per l'edificio condominiale di cui fa parte l'u.i. in oggetto è stata rilasciata Concessione Edilizia n.44 del 28/06/2002 e succ. rinnovo e Permesso di Abitabilità rilasciato con Provvedimento n.70 del 19/05/2009. Per l'autorimessa non risulta rilasciato C.P.I.:

€ 5.500,00

* * *

ELENCO ALLEGATI

- ✓ Lotto 1 - foglio 207 particella 292 sub 3 e sub 15: Allegato 1 - Rilievo fotografico
- ✓ Lotto 2 - foglio 207 particella 292 sub 4 e sub 16: Allegato 1 - Rilievo fotografico
- ✓ Lotto 3 - foglio 207 particella 292 sub 5 e sub 14: Allegato 1 - Rilievo fotografico
- ✓ Lotto 4 - foglio 207 particella 292 sub 8 e sub 22: Rilievo fotografico
- ✓ Lotto 5 - foglio 207 particella 292 sub 12 e sub 13: Allegato 1 - Rilievo fotografico
- ✓ Lotto 6 - foglio 207 particella 293 sub 8 e sub 15: Allegato 1 - Rilievo fotografico
- ✓ Lotto 7 - foglio 207 particella 293 sub 9 e sub 23: Allegato 1 - Rilievo fotografico
- ✓ Lotto 8 - foglio 207 particella 292 sub 23: Allegato 1 - Rilievo fotografico
- ✓ Lotto 9 - foglio 207 particella 292 sub 24: Allegato 1 - Rilievo fotografico
- ✓ Lotto 10 - foglio 207 particella 293 sub 17: Allegato 1 - Rilievo fotografico
- ✓ Lotto 1 - foglio 207 particella 292 sub 3 e sub 15: Allegato 2 - Elaborati Grafici
- ✓ Lotto 2 - foglio 207 particella 292 sub 4 e sub 16: Allegato 2 - Elaborati Grafici
- ✓ Lotto 3 - foglio 207 particella 292 sub 5 e sub 14: Allegato 2 - Elaborati Grafici
- ✓ Lotto 4 - foglio 207 particella 292 sub 8 e sub 22: Allegato 2 - Elaborati Grafici
- ✓ Lotto 5 - foglio 207 particella 292 sub 12 e sub 13: Allegato 2 - Elaborati Grafici
- ✓ Lotto 6 - foglio 207 particella 293 sub 8 e sub 15: Allegato 2 - Elaborati Grafici
- ✓ Lotto 7 - foglio 207 particella 293 sub 9 e sub 23: Allegato 2 - Elaborati Grafici
- ✓ Lotto 8 - foglio 207 particella 292 sub 23: Allegato 2 - Elaborati Grafici
- ✓ Lotto 9 - foglio 207 particella 292 sub 24: Allegato 2 - Elaborati Grafici
- ✓ Lotto 10 - foglio 207 particella 293 sub 17: Allegato 2 - Elaborati Grafici
- ✓ Allegato.3.1.planimестria.catastale.p.la.292.sub.3
- ✓ Allegato.3.1.planimестria.catastale.p.la.292.sub.4
- ✓ Allegato.3.1.planimестria.catastale.p.la.292.sub.5
- ✓ Allegato.3.1.planimестria.catastale.p.la.292.sub.8
- ✓ Allegato.3.1.planimестria.catastale.p.la.292.sub.12
- ✓ Allegato.3.1.planimестria.catastale.p.la.292.sub.13
- ✓ Allegato.3.1.planimестria.catastale.p.la.292.sub.14
- ✓ Allegato.3.1.planimестria.catastale.p.la.292.sub.15
- ✓ Allegato.3.1.planimестria.catastale.p.la.292.sub.16
- ✓ Allegato.3.1.planimестria.catastale.p.la.292.sub.22

- ✓ Allegato.3.1.planimестria.catastale.p.lla.292.sub.23
- ✓ Allegato.3.1.planimестria.catastale.p.lla.292.sub.24
- ✓ Allegato.3.1.planimестria.catastale.p.ll.293.sub.8
- ✓ Allegato.3.1.planimестria.catastale.p.ll.293.sub.9
- ✓ Allegato.3.1.planimестria.catastale.p.lla.293.sub.15
- ✓ Allegato.3.1.planimестria.catastale.p.lla.293.sub.17
- ✓ Allegato.3.1.planimестria.catastale.p.lla.293.sub.23
- ✓ Allegato.3.2.elaborato.planimetrico.p.lla.292
- ✓ Allegato.3.2.elaborato.planimetrico.p.lla.293
- ✓ Allegato.3.3.1.visura.catastale.p.lla.292
- ✓ Allegato.3.3.2.visura.catastale.p.lla.293
- ✓ Allegato.3.3.3.visura.per.soggetto
- ✓ Allegato.3.3.4.visura.catastale.p.lla.272
- ✓ Allegato.3.3.5.visura.catastale.p.lla.274
- ✓ Allegato.3.3.6.visura.catastale.p.lla.275
- ✓ Allegato.3.3.7.visura.catastale.p.lla.278
- ✓ Allegato.3.3.8.visura.catastale.p.lla.222
- ✓ Allegato 4.1 - Atto di compravendita del 08/01/1960 in Notaio Giuseppe Pellegrino a favore di
- ✓ Allegato 4.2 – Schizzo del bene acquistato da Gestione INA-CASA estratto dalla planimetria allegata all’Atto di compravendita del 08/01/1960 in Notaio Giuseppe Pellegrino – consultato presso Archivio Notarile di Trapani (con ricevuta di visura)
- ✓ Allegato.4.3. Atto di assegnazione di alloggi da parte di _____ rogato dal Notaio Federico Trainito in data 26/07/2013 - rep. 8300
- ✓ Allegato 5 – Pratiche abilitative
- ✓ Allegato 6 – Oneri condominiali

* * *

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 _____

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Marano Laura Margherita