
TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Biondo Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 9/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione..... | 3 |
| Lotto 1 | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 3 |
| Titolarità..... | 3 |
| Confini | 4 |
| Consistenza | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali | 4 |
| Dati Catastali..... | 5 |
| Precisazioni | 5 |
| Stato conservativo | 6 |
| Parti Comuni..... | 6 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 6 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 6 |
| Stato di occupazione..... | 7 |
| Provenienze Ventennali | 7 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 8 |
| Regolarità edilizia..... | 8 |
| Vincoli od oneri condominiali | 9 |
| Stima / Formazione lotti..... | 9 |
| Riepilogo bando d'asta | 12 |
| Lotto unico | 12 |
| Lotto unico - Prezzo base d'asta: € 165.814,09 | 12 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento | 14 |



INCARICO

All'udienza del 14/03/2024, il sottoscritto Geom. Biondo Francesco, con studio in Via Isolato Egadi, 12 B - 91025 - Marsala (TP), email geom.francescobiondo@gmail.com, PEC francesco.biondo@geopec.it, Tel. 329 1807311, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - via A. Spanò n. 10, piano 3 (Coord. Geografiche: 37°47'45.66"N, 12°26'30.88"E)

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto di stima risulta essere un appartamento di piano terzo, con annesso posto auto a piano cantinato, situato in un edificio di maggiore consistenza, sito in Marsala, nella via A. Spanò n. 10 (ex via Libertà), con ingresso dall'androne condominiale posto nella stessa via A.Spanò. L'appartamento in questione si affaccia da un lato sulla via Libertà e da un lato su stradella privata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - via A. Spanò n. 10, piano 3, , con annesso Posto auto ubicato a Marsala (TP) - via A. Spanò n. 10, piano S1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento oggetto di stima confina a nord-est con la via Libertà, a sud-est con stradella di accesso privata, a sud-ovest con edificio condominiale altra ditta part.154, a nord-ovest con appartamento complanare altra ditta. Il posto auto oggetto di stima confina a nord-est con la rampa di accesso al piano cantinato, a sud-est con stradella di accesso privata, a sud-ovest con edificio condominiale altra ditta part.154, a nord-ovest con posto auto complanare altra ditta.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-----------|
| Abitazione | 138,03 mq | 163,15 mq | 1 | 163,15 mq | 2,90 m | terzo |
| Balcone scoperto | 19,84 mq | 22,40 mq | 0,25 | 5,60 mq | 0,00 m | terzo |
| Posto macchina singola | 12,74 mq | 14,51 mq | 0,50 | 13,78 mq | 3,10 m | cantinato |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 182,53 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 182,53 mq | | |

La superficie utile complessiva dell'appartamento di piano terzo è di mq 138,03 con un'altezza interna di mt 2,90, la superficie utile non residenziale (balconi), complessiva è di mq 19,84. La superficie utile complessiva del posto auto di piano cantinato è di mq 12,74 con un'altezza interna di mt 3,10.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 30/06/1987 al 13/05/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 409, Part. 605, Sub. 18, Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 12 Superficie catastale 12 mq Rendita € 45,24 Piano S1 |
| Dal 30/06/1987 al 13/05/2023 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 409, Part. 605, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Cl.7, Cons. 7 Superficie catastale 167 mq Rendita € 686,89 Piano 3 |



DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato | |
| | 409 | 605 | 9 | 1 | A2 | 7 | 7 | 167 mq | 686,89 € | 3 | | |
| | 409 | 605 | 18 | 1 | C6 | 5 | 12 | 13 mq | 45,24 € | S1 | | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nell'accertare la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento, con le risultanze catastali e lo stato di fatto dell'immobile, si è riscontrato che lo stesso risulta essere difforme, tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti nel N.C.E.U.. Più precisamente, si evidenzia che nell'appartamento di che trattasi sono state eseguite delle modifiche, quali spostamento ed apertura di porte interne, che non risultano inserite nella planimetria catastale, tali modifiche sono sanabili urbanisticamente, e pertanto a seguito di pratica edilizia in sanatoria, si dovrà provvedere alla denuncia in catasto delle nuove planimetrie mediante aggiornamento catastale, con un importo di spesa di € 800,00. Per il posto auto sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto Geom. Francesco Biondo, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Trapani al n° 1724, con studio tecnico sito in Marsala nella Via Isolato Egadi n. 12b, nominato C.T.U., dopo aver prestato il giuramento promissorio di rito, successivamente, ha estratto le copie della documentazione mediante il procedimento telematico, dal fascicolo, fra cui: A) Atto di Pignoramento Immobiliare, con il quale il creditore procedente ha sottoposto ad esecuzione forzata l'immobile di proprietà del debitore esecutato; B) Atto di precetto; C) Certificati ipotecari. Dopo avere esaminato attentamente il fascicolo, il C.T.U. ha convocato le parti per l'inizio delle operazioni peritali, fissando il sopralluogo mediante lettera raccomandata regolarmente pervenuta alle parti, per il giorno 04/04/2024 alle ore 11,30 e successivamente fissato ulteriore sopralluogo in data 08/04/2024 alle ore 16.00. Al sopralluogo del 08/04/2024, il sottoscritto C.T.U. sui luoghi oggetto di sopralluogo, trovava i sig.ri **** Omissis ****, oltre il custode nominato avv. Petruzzo Maria Luisa, i quali davano libero accesso agli immobili, ed alla costante presenza degli stessi e del custode, il C.T.U. operava rilievi metrici e fotografici, riportati in fogli separati dal verbale di sopralluogo e redigeva il verbale di accesso n.1. (Allegato A - comunicazione sopralluogo con avvisi di ricevimento delle raccomandate, verbale di accesso n. 1 e 2). Il sottoscritto C.T.U. inoltre si accertava successivamente della regolarità urbanistica dell'immobile recandosi più volte presso il Comune di Marsala presso l'ufficio urbanistica e si è recato inoltre presso l'Agenzia del Territorio di Trapani, per accertare provenienza e trascrizione degli immobili, per conoscerne la reale situazione catastale e verificare la documentazione planimetrica. Allegato B - Visure catastali, stralci di mappa, planimetria catastale) - (Allegato C - Copia Agibilità). Inoltre si è recato presso l'Archivio Notarile di Marsala, per la ricognizione dei titoli di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento, degli immobili oggetto di stima. Ed altresì, ha provveduto ad effettuare le relative visure ipotecarie, aggiornate, dalla data del pignoramento ad oggi. (Allegato D - Titoli di provenienza e Visure ipotecarie).



STATO CONSERVATIVO

L'appartamento in questione fa parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, esso ha una struttura portante in c.a. con travi e pilastri collegati a maglie chiuse, con tamponature in blocchi dello spessore al finito di cm 30, con tramezzature interne dello spessore di cm 10 realizzati in segato di tufo posto in opera con malta cementizia, i solai sono del tipo misto con travetti in c.a. e pignatte in pomi-cemento. L'intero edificio risulta essere destinato a civile abitazione oltre che ad attività commerciale e garage ed occupa complessive trentadue unità immobiliari. L'appartamento in questione ubicato al piano terzo dell'edificio è composto da due camere da letto, una cucina, un soggiorno, una stanza da pranzo, un disimpegno, due w.c., un ingresso ed un ripostiglio, oltre tre balconi. Le pareti interne sono rifinite con tonachina e ultimo strato di pittura lavabile, i pavimenti sono in ceramica, i bagni risultano piastrellati anche nelle pareti con mattoni in ceramica fino ad un'altezza di mt 2,20 circa, gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia, gli infissi interni ed esterni sono in legno, con tapparelle in pvc. Nel complesso l'appartamento risulta rifinito in ogni sua parte, anche nelle zone esterne e l'edificio nel complesso risulta curato. L'accesso all'appartamento avviene attraverso l'androne comune ed il vano scala di accesso comune civ. 10 della via A. Spanò, l'edificio condominiale risulta curato ed in buono stato. (Allegato E - Restituzione grafica dell'immobile sito in Marsala via A. Spanò n.10, F.M. 409 p.la 605 sub. 9), (Allegato F - Documentazione Fotografica con planimetria con ottici). Il posto auto è ubicato nel piano cantinato dell'edificio, trattasi di posto auto aperto contrassegnato dal n. 1, con ingresso di fronte la rampa che da accesso al piano cantinato, alla quale si accede attraverso un cancello automatico in ferro, dalla via Libertà. Lo stesso risulta rifinito con rinzafo di malta nelle pareti e nel soffitto e con una pavimentazione in battuto di cemento. (Allegato C - Restituzione grafica dell'immobile sito in Marsala via A. Spanò n.10, F.M. 409 p.la 605 sub. 18), (Allegato E - Documentazione Fotografica con planimetria con ottici).

PARTI COMUNI

L'appartamento ed il posto auto fanno parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, con all'interno trentadue unità immobiliari. Tali unità appartengono a ditte diverse. Tra le pertinenze condominiali si annoverano: l'androne comune di ingresso con vano scala ed ascensore; impianto di smaltimento dei reflui; impianto idrico di adduzione dell'acqua potabile; lastrici solari; antenne di telefonia poste sui lastrici solari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche descrittive appartamento:

Esposizione: Nord-Est.

Altezza interna utile: Piano Terzo 2.90 mt.

Str. verticali: materiale: Muratura e Cemento Armato; Condizioni: Buone.

Solai: in laterocemento; Condizioni: Buone.

Copertura: Piana in laterocemento; Condizioni: Buone.

Pareti esterne: Rivestite con intonaco civile; Condizioni: Buone.

Pareti interne: Rivestite con intonaco civile con ultimo strato di tonachina e pittura del tipo lavabile; Condizioni: Buone.

Pavimentazione interna: Ceramica; Condizioni: Buone.

Infissi esterni ed interni: Portoncino di ingresso del tipo in legno; Finestre in legno e avvolgibili in materiale plastico; Condizioni: Buone.



Impianti

Elettrico: tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; Condizioni: buone.

Idrico: tipologia: sottotraccia; alimentazione: per caduta; rete di distribuzione: tubazione in PVC; condizioni: buone in comune.

Fognatura: tipologia: sottotraccia; rete di smaltimento: tubazione in PVC; recapito: fognatura Comunale; ispezionabilità: N.D..

Caratteristiche descrittive posto auto:

Esposizione: Nord-Est.

Altezza interna utile: Piano Cantinato 3.10 mt.

Str. verticali: materiale: Muratura e Cemento Armato; Condizioni: Buone.

Solai: in laterocemento; Condizioni: Buone.

Copertura: Piana in laterocemento; Condizioni: Buone.

Pareti esterne: Rivestite con intonaco civile; Condizioni: Buone.

Pareti interne: Rivestite con rinzaffo di malta;

Condizioni: Buone.

Pavimentazione interna: battuto di cemento; Condizioni: Buone.

Impianti

Elettrico: tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; Condizioni: buone.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta abitato dalla sig.ra **** Omissis **** che lo occupa insieme al coniuge **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|----------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 30/12/1975 al 13/05/2024 | **** Omissis **** | DONAZIONE - VENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | G.M.GALFANO | 30/12/1975 | 66041 | 15592 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 14/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Trapani il 12/08/2011
Reg. gen. 17232 - Reg. part. 2394
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Percentuale interessi: 3,50 %
Rogante: LA ROCCA FRANCESCO
Data: 12/08/2011
N° repertorio: 7727
N° raccolta: 4740
Note: Si precisa che Banca Carige s.p.a in data 15.12.2019 ha ceduto pro soluto ed in blocco alla Amco Asset Management Company s.p.a., un portafoglio di contratti e crediti tra cui quello vantato nei confronti degli esecutati **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TRAPANI il 04/01/2024
Reg. gen. 1892 - Reg. part. 1510
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'appartamento di che trattasi è parte di un complesso edilizio formato da un edificio principale a sette elevazioni fuori terra, oltre un piano cantinato. L'intero edificio è stato edificato con regolare progetto approvato dalla commissione edilizia Comunale nella seduta del 31 agosto 1971 ed in possesso di certificato di



abitabilità del 28/03/1975. L'appartamento ad oggi appare modificato con piccole variazioni interne quali: spostamento della posizione della porta di ingresso della cucina, realizzazione di un vano porta di collegamento tra cucina e sala da pranzo, pertanto allo stato attuale l'unità risulta conforme alle C.E. rilasciate, ad eccezione della diversa distribuzione interna suddetta, difformità che risultano sanabili con una pratica edilizia in sanatoria, si è stimato un costo per espletamento di tale pratica in sanatoria comprensivo di sanzioni che ammonta ad € 3.000,00 circa, oltre che la conseguente variazione catastale che ammonta ad € 800,00. (Allegato C - copia permesso di abitabilità).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

L'appartamento fa parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, con all'interno trentadue unità immobiliari. Tali unità appartengono a ditte diverse. Tra le pertinenze condominiali si annoverano: l'androne comune di ingresso con vano scala ed ascensore; impianto di smaltimento dei reflui; impianto idrico di adduzione dell'acqua potabile; lastrici solari; antenne di telefonia poste sui lastrici solari. Il sottoscritto C.T.U. in quanto l'edificio risulta essere amministrato da amministratore esterno, nello specifico dal **** Omissis **** con studio in Marsala nella piazza Piemonte e Lombardo n. 27, ha provveduto ad inoltrare allo stesso in data 03/04/2024 richiesta di situazione debitoria dell'appartamento in questione, il quale ha risposto in data 09/04/2024 che la situazione debitoria dell'appartamento oggetto di stima risultava essere pari ad € 1.020,46 al 31/04/2024. Inoltre che la quota mensile spettante in capo all'unità di che trattasi è pari ad € 31,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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



- **Bene** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - via A. Spanò n. 10, piano 3, con annesso Posto auto ubicato a Marsala (TP) - via A. Spanò n. 10, piano S1

L'immobile oggetto di stima risulta essere un appartamento di piano terzo, con annesso posto auto a piano cantinato, situato in un edificio di maggiore consistenza, sito in Marsala, nella via A. Spanò n. 10 (ex via Libertà), con ingresso dall'androne condominiale posto nella stessa via A.Spanò. L'appartamento in questione si affaccia da un lato sulla via Libertà e da un lato su stradella privata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 409, Part. 605, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 409, Part. 605, Sub. 18, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 200.783,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Marsala (TP) - via A. Spanò n. 10, piano 3 | 182,53 mq | 1.100,00 €/mq | € 200.783,00 | 100,00% | € 200.783,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 200.783,00 |

Valore di stima: € 200.783,00 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per assenza di garanzia per vizi occulti: € 30.117,45

Spese tecniche per agg. edilizie e catastale €. 3.800,00

Spese condominiali al 31/05/2024 €. 1.051,46

Valore finale di stima: € 165.814,09

PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

Valore della quota dell'immobile a lordo di decurtazioni, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e per bonifica/demolizione a carico della procedura: €. 169.614,09

Valore della quota dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e per bonifica/demolizione a carico dell'acquirente:
€ 165.814,09

Il sottoscritto C.T.U. ha altresì stimato per il lotto in oggetto un canone di locazione di € 750,00/mese.

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 22/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Biondo Francesco



ELENCO ALLEGATI:

- _ ALLEGATO A - Comunicazione sopralluogo con avvisi di ricevimento delle raccomandate, verbale di accesso n. 1;
- _ ALLEGATO B - Visure catastali, stralci di mappa, planimetria catastale;
- _ ALLEGATO C - Restituzione grafica dell'immobile sito in Marsala via A. Spanò n. 10, F.M. 409 p.lla 605 sub. 9 - F.M. 409 p.lla 605 sub. 18;
- _ ALLEGATO D - Titoli di provenienza e Visure ipotecarie;
- _ ALLEGATO E - Documentazione Fotografica con planimetria con ottici;
- _ ALLEGATO F - Copia certificato di abitabilità;
- _ ALLEGATO G - situazione debitoria condominiale.
- _ attestazione di aver trasmesso la perizia alle parti.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - via A. Spanò n. 10, piano 3, con annesso Posto auto ubicato a Marsala (TP) - via A. Spanò n. 10, piano S1

L'immobile oggetto di stima risulta essere un appartamento di piano terzo, con annesso posto auto a piano cantinato, situato in un edificio di maggiore consistenza, sito in Marsala, nella via A. Spanò n. 10 (ex via Libertà), con ingresso dall'androne condominiale posto nella stessa via A.Spanò. L'appartamento in questione si affaccia da un lato sulla via Libertà e da un lato su stradella privata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 409, Part. 605, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 409, Part. 605, Sub. 18, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 165.814,09

Schema riassuntivo

Esecuzione Immobiliare 9/2024 del R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 165.814,09

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|----------------------------|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Marsala (TP) - via A. Spanò n. 10, piano 3 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 409, Part. 605, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 409, Part. 605, Sub. 18, Zc. 1, Categoria C6 | Superficie | 182,53 mq |
| Stato conservativo: | L'appartamento in questione fa parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, esso ha una struttura portante in c.a. con travi e pilastri collegati a maglie chiuse, con tamponature in blocchi dello spessore al finito di cm 30, con tramezzature interne dello spessore di cm 10 realizzati in segato di tufo posto in opera con malta cementizia, i solai sono del tipo misto con travetti in c.a. e pignatte in pomi-cemento. L'intero edificio risulta essere destinato a civile abitazione oltre che ad attività commerciale e garage ed occupa complessive trentadue unità immobiliari. L'appartamento in questione ubicato al piano terzo dell'edificio è composto da due camere da letto, una cucina, un soggiorno, una stanza da pranzo, un disimpegno, due w.c., un ingresso ed un ripostiglio, oltre tre balconi. Le pareti interne sono rifinite con tonachina e ultimo strato di pittura lavabile, i pavimenti sono in ceramica, i bagni risultano piastrellati anche nelle pareti con mattoni in ceramica fino ad un'altezza di mt 2,20 circa, gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia, gli infissi interni ed esterni sono in legno, con tapparelle in pvc. Nel complesso l'appartamento risulta rifinito in ogni sua parte, anche nelle zone esterne e l'edificio nel complesso risulta curato. L'accesso all'appartamento avviene attraverso l'androne comune ed il vano scala di accesso comune civ. 10 della via A. Spanò, l'edificio condominiale risulta curato ed in buono stato. (Allegato E - Restituzione grafica dell'immobile sito in Marsala via A. Spanò n.10, F.M. 409 p.la 605 sub. 9), (Allegato F - Documentazione Fotografica con planimetria coni ottici). Il posto auto è ubicato nel piano cantinato dell'edificio, trattasi di posto auto aperto contrassegnato dal n. 1, con ingresso di fronte la rampa che da accesso al piano cantinato, alla quale si accede attraverso un cancello automatico in ferro, dalla via Libertà. Lo stesso risulta rifinito con rinzafo di malta nelle pareti e nel soffitto e con una pavimentazione in battuto di cemento. (Allegato C - Restituzione grafica dell'immobile sito in Marsala via A. Spanò n.10, F.M. 409 p.la 605 sub. 18), (Allegato E - Documentazione Fotografica con planimetria coni ottici). | | |
| Descrizione: | L'immobile oggetto di stima risulta essere un appartamento di piano terzo, con annesso posto auto a piano cantinato, situato in un edificio di maggiore consistenza, sito in Marsala, nella via A. Spanò n. 10 (ex via Libertà), con ingresso dall'androne condominiale posto nella stessa via A.Spanò. L'appartamento in | | |



| | |
|---|---|
| | questione si affaccia da un lato sulla via Libertà e da un lato su stradella privata. |
| Vendita soggetta a IVA: | NO |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta abitato dalla sig.ra **** Omissis **** che lo occupa insieme al coniuge **** Omissis ****. |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a Trapani il 12/08/2011
Reg. gen. 17232 - Reg. part. 2394
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Percentuale interessi: 3,50 %
Rogante: LA ROCCA FRANCESCO
Data: 12/08/2011
N° repertorio: 7727
N° raccolta: 4740
Note: Si precisa che Banca Carige s.p.a in data 15.12.2019 ha ceduto pro soluto ed in blocco alla Amco Asset Management Company s.p.a., un portafoglio di contratti e crediti tra cui quello vantato nei confronti degli esecutati **** Omissis ****.

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TRAPANI il 04/01/2024
Reg. gen. 1892 - Reg. part. 1510
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

