
TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c.

Procedura esecutiva n. 42/2024 RGE

promossa da

Intesa San Paolo s.p.a.

Piazza San Carlo n. 156

10121 Torino

contro

████████████████████

Contrada Cozzaro n. 16

91025 Marsala

Esperto stimatore: Ing. Giuseppe Mangiaracina

Custode Giudiziario: Dott. Romeo Gian Vito



SOMMARIO

<i>Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c.</i>	1
1. Premessa. Svolgimento delle operazioni peritali e completezza documentazione ex art. 567c.p.c.....	3
2. Identificazione dell'immobile e verifica della corrispondenza catastale	3
3. Descrizione dell'immobile e suddivisione in lotti	6
4. Provenienze ventennali	9
5. Formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri	10
6. Regolarità edilizia e urbanistica.....	10
7. Stima/Formazione lotti	11
8. Eventuali particolarità da segnalare.....	13
9. Riepilogo bando d'asta	14
10. Schema riassuntivo	14
Allegati:	16



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

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Mangiaracina (CF: MNGGPP70L02F061E), con studio in Mazara del Vallo nella via Marsala n. 17/A, iscritto al n° 1174 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trapani, ed iscritto, inoltre, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Marsala, nominato esperto ex art. 568 c.p.c., con provvedimento del 19/04/2024 (comunicato in data 23/04/2024), relativamente al procedimento esecutivo promosso da "Banca Intesa s.p.a." contro "██████████", prestando il giuramento di rito con dichiarazione depositata nel fascicolo telematico in data, ha proceduto alla redazione della presente relazione di consulenza tecnica avente per oggetto **"stima dei beni pignorati e relativi accertamenti catastali, ipotecari ed urbanistici"**.

In data 3/06/2024 è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili pignorati in alla presenza dell'esecutato sig. ██████████, della signora ██████████, delle figlie ██████████, come risulta dal relativo verbale allegato alla presente relazione.

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

Tuttavia si precisa che relativamente all'atto di compravendita del 21/11/2005 con il quale l'esecutato ██████████ diventa proprietario dell'immobile stagito, compare il soggetto ██████████ (venditrice), codice fiscale: ██████████, nata Marsala (TP) il ██████████, quando invece dovrebbe risulta il soggetto ██████████, codice fiscale: ██████████, nata Marsala (TP) il ██████████, effettiva proprietaria degli immobili oggetto di compravendita. Per come è precisato nell'atto di compravendita la signora è stata autorizzata dal prefetto a cambiare nome.

2. Identificazione dell'immobile e verifica della corrispondenza catastale

a. Identificazione dell'immobile

Fabbricato ad una sola elevazione fuori terra destinato a civile abitazione sito in Marsala nella contrada Cozzaro n. 16, identificato nel N.C.E.U al foglio di mappa n. 247 part. 58 sub 2, part. 59 e lotto di terreno identificato al N.C.T. al foglio di mappa n. 247 part. 165,



166, 167; secondo le risultanze catastali, il terreno confina a nord con [REDACTED], ad est con [REDACTED], ad ovest col piano comune e a sud con la particella n. 58 sub 2. L'abitazione (part. n. 58 sub 2 e particella n. 59) confina a nord col predetto terreno, ad ovest col cortile comune, ad est con [REDACTED] e a sud con [REDACTED]. Si precisa che fra la particella fabbricati n. 59 e l'area di pertinenza della particella fabbricati n. 58 sub 2 si insinua il cortile. La porzione del predetto cortile comune compreso fra le due particelle risulta recintato come facente parte della proprietà dell'esecutato. I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono alle risultanze catastali ma sono presenti delle difformità trattate nel paragrafo c.

b. Titolarità

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
nato a Marsala il [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
Contrada Cozzaro n. 16
91025 Marsala

Viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)



c. *Cronistoria dei dati catastali. Corrispondenza catastale.*

Per la cronistoria dei dati catastali si rimanda al certificato storico per immobile. L'immobile appartiene all'esecutato nella forma di proprietà intera 1/1.

Lo stato dei luoghi non risulta conforme alle risultanze catastali. Non sussiste corrispondenza catastale per le difformità rappresentate nella seguente tabella:

STATO DI FATTO	PLANIMETRIA CATASTALE
Particella fabbricati n. 58 sub 2	
Il vano tinello presenta una porta e due finestre sulla parete a nord-ovest	Il corrispondente vano denominato stalla presenta due finestre sulla parete a nord-ovest
Il vano tinello ha la parete a sud-ovest totalmente sfinestrata	La stalla ha la parete a sud-ovest con una porta verso l'esterno
Il vano tinello presenta due porte nella parete adiacente col resto della casa	La stalla presenta una porta nella parete adiacente col resto della casa
Nel vano tinello è presente un muro divisorio tramite il quale è stata ricavata una lavanderia-doccia	Non risulta alcun muro divisorio nella stalla
Nella lavanderia-doccia è presente una finestra	Nessuna esiste alcuna finestra nella corrispondente parete
È presente un ampliamento di circa 1 m ² in prossimità della lavanderia-doccia dove è stata ricavata una porta per l'uscita sul retro della casa	Non è presente tale ampliamento nella stalla e non esiste alcuna porta per l'uscita sul retro della casa
Il cucinino presenta una porta di collegamento con la sala pranzo ed un muro divisorio a formare una dispensa con finestra	Il vano corrispondente denominato pagliaia non ha porta di collegamento con altri vani della casa, non ha muri divisorii e finestra
La sala da pranzo ha una finestra	Il corrispondente vano ha una porta finestra
La sala da pranzo ha un'ampia apertura di collegamento col soggiorno	Il corrispondente vano presenta una porta di dimensioni normali
Il vano soggiorno comunica con una porta con la particella n. 59	Nessuna porta di comunicazione fra la particella 58 sub 2 e la particella 59
Balcone prospiciente sul cortile comune	Nessun Balcone risulta nella planimetria catastale
Nell'area di pertinenza è presente una copertura con lamiera grecata appoggiata su tre muri. Sotto la tettoia un muro divisorio crea un piccolo magazzino	Non esiste copertura ne magazzino nell'area di pertinenza
Particella fabbricati n. 59	
Presenza di muri divisorii all'interno dei vani per	Nessuna presenza di muri divisorii



creare 2 vani, un bagno e un corridoio	
Sulla parete nord-ovest sono presenti 3 finestre	Nella corrispondente parete sono presenti 2 finestre ed una porta in posizioni diverse dallo stato di fatto
Nella parete nord est sono presenti 2 finestre	Nella parete nord este sono presenti 3 finestre
Nella parete sud-est è presente una finestra	Nessuna finestra è presente nella corrispondente parete
Una porta di collegamento fra due vani è stata spostata	La porta si trova in posizione diversa
La cameretta a sud-est ha la dimensione maggiore di 5,08 metri	Il corrispondente vano a sud-est è diviso in due da un muro portante
Balcone prospiciente sul cortile comune	Nessun Balcone risulta nella planimetria catastale
L'area compresa fra la particella n. 59 e la tettoia ricadente nella particella n. 58 sub 2 è recintata e presenta un piccolo magazzino rustico	Sul foglio di mappa tale area risulta cortile comune sopra il quale non risulta alcuna costruzione
Particelle terreni nn. 165, 166, 167	
Lotto di terreno recintato adiacente all'abitazione avente una superficie complessiva di circa 95 m ²	Nel foglio di mappa il lotto formato dalle tre particelle ha una superficie catastale complessiva di 240 m ² e la sagoma è maggiore della sagoma nello stato di fatto
Nel lotto di terreno è presente una struttura composta da 4 pilastri collegati con travi in legno di modesta sezione a formare una sorta di gazebo sul quale appoggiare eventuale copertura mobile	Nessuna costruzione è prevista nel lotto di terreno

3. Descrizione dell'immobile e suddivisione in lotti

a. Formazione dei lotti

Lotto unico. Piena proprietà di due unità immobiliari costituenti di fatto un'unica abitazione indipendente ad una sola elevazione fuori terra, e lotto di terreno adiacente costituente il giardino dell'abitazione, sita a Marsala nella contrada Cozzaro n. 16, identificata al N.C.E.U al foglio di mappa n. 247 part. 58 sub 2, part. 59 e al N.C.T. al foglio di mappa n. 247 partt. 165, 166, 167.



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

Descrizione analitica dell'abitazione e del terreno adiacente

L'abitazione si trova all'interno di un comprensorio composto da più abitazioni affacciantesi su un cortile comune. La casa ha una sola elevazione fuori terra ed è composta da due particelle adiacenti, precisamente la particella n. 58 sub 2 e la particella n. 59. In particolare la particella n. 58 sub 2 è composta oltre che da una parte dell'intero fabbricato anche da un piccolo terreno separato dall'abitazione sul quale sorge una tettoia abusiva con lamiera grecata. Fra le due porzioni della particella 58 sub 2 (fabbricato e area di pertinenza) si inserisce la particella n. 59 ed un cortile comune. Tuttavia una parte di questo cortile comune risulta recintato come se fosse appartenente al resto dell'immobile stagito e su questa parte di cortile risulta edificato un piccolo magazzino rustico abusivo. Di fatto la particella n. 58 sub 2 e la particella n. 59 sono state rese comunicanti e compongono un'unica abitazione. Adiacente all'abitazione (particella n. 58 sub 2) si trova il lotto di terreno composto dalle particelle nn. 165, 166, 167. Tale terreno confina a nord con [REDACTED], ad est con [REDACTED], ad ovest col piano comune e a sud con la particella n. 58 sub 2. L'abitazione (part. n. 58 sub 2 e particella n. 59) confina a nord col predetto terreno, ad ovest col cortile comune, ad est con [REDACTED] e a sud con [REDACTED]. La disposizione del terreno e delle particelle fabbricate risultano meglio rappresentate nell'elaborato planimetrico e nel foglio di mappa anche se entrambi riportano informazioni discordanti. L'immobile è composto da soggiorno, sala da pranzo, cucinino con annesso vano dispensa, tinello con lavanderia-doccia adiacente, una camera da letto, due camerette e corridoio. Poco distante dal corpo di fabbrica principale, sull'area di pertinenza della part. n. 58 sub 2 è presente una copertura con lamiera grecata appoggiata su tre muri e al di sotto di tale copertura è presente un magazzino rustico. Su quello che risulta piano comune è stato edificato un piccolo magazzino rustico aperto su un lato. La copertura e i magazzini rustici sono abusivi. Il lotto di terreno adiacente al fabbricato è composto dalle particelle nn. 165, 166, 167 ed ha una superficie catastale di 240 m² mentre secondo l'effettiva recinzione la superficie rilevabile è di circa 95 m².

L'abitazione nella sua interezza ha una superficie utile di 140,82 m². Non si tiene conto della superficie non residenziale della coperta in lamiera grecata e dei magazzini rustici dato che si tratta di opere irregolari. La struttura portante è in muratura di conci di tufi, la copertura è in parte del tipo inclinata in latero cemento, in parte del tipo a volta ed in parte



del tipo inclinata in legno. L'abitazione è completamente rifinita con pavimentazione in ceramica, muri intonacati con ultimo strato di gesso o simili. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono prevalentemente in alluminio con finitura tipo legno e ante interne con doppi vetri. Alcuni infissi esterni sono in alluminio con vetri semplici. Sono presenti gli impianti elettrico ed idrico ma nessun certificato di conformità è stato reperito. Non è presente impianto di riscaldamento ad eccezione di un climatizzatore nel corridoio della zona notte. L'acqua calda è prodotta da uno scaldabagno elettrico. All'interno lo stato conservativo è buono mentre all'esterno le pareti seppur intonacate in alcune zone risultano ammalorate e solo la parete principale sul cortile comune presenta la finitura colorata.

È utile ribadire che l'immobile presenta le difformità rappresentate nel paragrafo 2.c. L'immobile è composto da due unità immobiliari che tuttora continuano ad esistere, la part. n. 58 sub 2 e part. n. 59. Ma allo stato attuale le due particelle sono state rese comunicanti tramite aperture di porte interne e compongono una sola abitazione per la quale non è mai stata regolarizzata la posizione catastale. Data la denominazione di alcuni vani, in particolar modo della particella n. 58 sub 2, le due unità immobiliari probabilmente venivano utilizzate originariamente come abitazioni al servizio di fondi agricoli. Il proprietario non è in possesso di alcun titolo edilizio che giustifichi le difformità riscontrate rispetto alle planimetrie catastali. Alcune di queste difformità comportano l'aumento di volume (es. magazzini rustici) e di superficie non residenziale (es. tettoia coperta con lamiera grecata). Fra gli altri abusivismi si può riscontrare anche la fusione abusiva delle due unità immobiliari e gli interventi di tipo strutturale consistenti nella realizzazione di aperture nella muratura portante. Inoltre è utile osservare che parte del cortile comune rappresentato nell'elaborato planimetrico è stato recintato come se facesse parte della particella n. 59 e perdipiù su di esso è stato edificato il già citato magazzino rustico.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
Abitazione	140,82 mq	169,37 mq	1,00	140,82 mq	3,30 m	Terra

c. Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai familiari che con lui convivono.



4. Provenienze ventennali

Periodo	Proprietà	Atti			
F.M. 247 PART. 59					
Dal 22/09/1993 al 21/11/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pizzo Leonardo	22/09/1993	59248	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	14/10/1993	18933	15831
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cavasino Salvatore	21/11/2005	35675	10321
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	12/12/2005	40197	25382
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
F.M. 247 PARTT. 59, 165, 166, 167					
Dal 8/05/1998 al 21/11/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Atto amministrativo - atto per causa di morte del 8/05/1998	3/09/2000	675	230
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	3/09/2000	1116	971
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 21/11/2005	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cavasino Salvatore	21/11/2005	35675	10321
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	12/12/2005	40197	25382
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento, fabbricati al foglio di mappa n. 247, partt. 58 sub 2, 59 e terreni partt. 165, 166, 167, sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

5. Formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri

Trascrizioni

Verbale di pignoramento immobili, Trascritto a Trapani il 20/03/2024, Reg. gen. 6192 - Reg. part. 5078, per la quota: 1/1, a favore di “Intesa Sanpaolo s.p.a.”, Contro “[REDACTED]”

Formalità a carico della procedura

Il verbale di pignoramento sugli immobili si riferisce al diritto di piena proprietà dell'esecutato e per la quota di 1/1 (intero).

6. Regolarità edilizia e urbanistica

Dalla visura catastale si evince che la particella n. 58 sub 2 è stata dichiarata al catasto il 23/02/1989, la particella n. 59 è stata dichiarata in data 21/08/1991. L'esecutato non è in possesso di alcun titolo edilizio che possa dimostrare l'esistenza del fabbricato in date



antecedenti a quelle sopracitate. Secondo il rogito notarile del 21/11/2005 si evince che l'immobile è stato costruito con l'osservanza delle leggi urbanistiche vigenti, in data anteriore al 1/09/1967 e che alla data del rogito l'immobile non è stato oggetto di interventi edilizi che avrebbero richiesto il rilascio di licenze, concessioni e/o autorizzazioni. Ma considerando che le planimetrie catastali risalgono agli anni 1989 e 1991, che allo stato attuale sono presenti delle difformità rispetto alle planimetrie catastali e che non risulta alcun titolo edilizio che possa giustificare tali difformità, ne scaturisce che le difformità presenti costituiscono degli abusivismi.

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.

7. Stima/Formazione lotti

Bene unico - Immobile ubicato a Marsala nella contrada Cozzaro n. 16, identificato al

- N.C.E.U. - Fg. 247, Part. 58, sub 2, Rendita euro 74,37, Zona censuaria 2, Categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani; posto in vendita per il diritto di (1/1);
- N.C.E.U. - Fg. 247, Part. 59, Rendita euro 162,68, Zona censuaria 2, Categoria A/4, classe 6, consistenza 3,5 vani; posto in vendita per il diritto di (1/1);
- N.C.T. - Fg. 247, Part. 165, Reddito dominicale euro 0,46, reddito agrario euro 0,19, qualità vigneto di classe 3, superficie 50 m²; posto in vendita per il diritto di (1/1);
- N.C.T. - Fg. 247, Part. 166, Reddito dominicale euro 0,65, reddito agrario euro 0,27, qualità vigneto di classe 3, superficie 70 m²; posto in vendita per il diritto di (1/1);
- N.C.T. - Fg. 247, Part. 167, Reddito dominicale euro 1,12, reddito agrario euro 0,46, qualità vigneto di classe 3, superficie 120 m²; posto in vendita per il diritto di (1/1).

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione è quello sintetico-comparativo. Per la determinazione sia del più probabile valore di mercato che del canone di locazione sono state valutate le caratteristiche intrinseche (stato d'uso, manutenzione, stato di possesso, eventuali vizi occulti, ecc.) e le caratteristiche estrinseche dell'immobile (ubicazione, caratteristiche dell'unità immobiliare, pertinenze ecc. e condizioni di transitabilità delle strade di



collegamento con i vicini mercati e centri urbani) in rapporto ai valori ricavati dalle rilevazioni periodiche dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Nella stima dell'immobile non si farà una valutazione separata per il lotto di terreno perché si ritiene che lo stesso non possa essere venduto separatamente dall'abitazione. Si tratta infatti di un terreno adiacente all'abitazione e sul quale prospettano le porte e finestre della stessa. Quindi il più probabile valore di mercato stimato tiene conto della presenza del lotto di terreno adiacente considerato come giardino dell'abitazione e quindi, così come non si è fatto un lotto di vendita indipendente per il terreno, allo stesso modo non si farà valutazione separata per lo stesso terreno. Inoltre il valore unitario terrà conto della superficie utile e non lorda. Conseguentemente, il sottoscritto ritiene di poter stimare il più probabile valore di mercato per l'immobile in questione in € 800,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene unico Fabbricato ad una sola elevazione fuori terra destinato a civile abitazione sito in Marsala nella contrada Cozzaro n. 16, identificato nel N.C.E.U al foglio di mappa n. 247 part. 58 sub 2, part. 59 e lotto di terreno identificato al N.C.T. al foglio di mappa n. 247 partt. 165, 166, 167	140,82 mq	800,00 €/mq	112.656,00 €	100,00%	112.656,00 €
Valore di stima:					112.656,00 €

Valore di stima: € 112.656,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Differenza oneri tributari su base castale e reale e assenza di garanzia per vizi	15,00	%
Spese forfettarie per la demolizione di parti abusive (tettoia e magazzino rustico)	3.000,00	€
Spese tecniche e oneri (forfettari) per la regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	25,00	%
Stato di possesso	0,00	%

Valore finale di stima: € 59.593,60

Il canone di locazione può essere stimato in € 400/mese.

8. Eventuali particolarità da segnalare

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.

Mazara del Vallo, li 02/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Mangiaracina Giuseppe



9. Riepilogo bando d'asta

LOTTO UNICO

- **Bene unico** - Immobile ubicato a Marsala nella contrada Cozzaro n. 16, identificato al
N.C.E.U. - Fg. 247, Part. 58, sub 2, Rendita euro 74,37, Zona censuaria 2, Categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani; posto in vendita per il diritto di (1/1);
N.C.E.U. - Fg. 247, Part. 59, Rendita euro 162,68, Zona censuaria 2, Categoria A/4, classe 6, consistenza 3,5 vani; posto in vendita per il diritto di (1/1);
N.C.T. - Fg. 247, Part. 165, Reddito dominicale euro 0,46, reddito agrario euro 0,19, qualità vigneto di classe 3, superficie 50 m2; posto in vendita per il diritto di (1/1);
N.C.T. - Fg. 247, Part. 166, Reddito dominicale euro 0,65, reddito agrario euro 0,27, qualità vigneto di classe 3, superficie 70 m2; posto in vendita per il diritto di (1/1);
N.C.T. - Fg. 247, Part. 167, Reddito dominicale euro 1,12, reddito agrario euro 0,46, qualità vigneto di classe 3, superficie 120 m2; posto in vendita per il diritto di (1/1).

Sono presenti abusivismi e difformità descritte nel paragrafo 2.c. della perizia

Prezzo base d'asta: € 59.593,60

10. Schema riassuntivo

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 59.593,60

Bene unico - Abitazione e terreno adiacente			
Ubicazione:	Marsala (TP) - contrada Cozzaro n. 16		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Immobile ubicato a Marsala nella contrada Cozzaro n. 16, identificato al N.C.E.U. - Fg. 247, Part. 58, sub 2, Rendita euro 74,37, Zona censuaria 2, Categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani; N.C.E.U. - Fg. 247, Part. 59, Rendita euro 162,68, Zona censuaria 2, Categoria A/4, classe 6, consistenza 3,5 vani;	Superficie	Fabbricati sup. Utile 140,82 m ² Terreni sup. Effettiva 95 m ²



	<p>N.C.T. - Fg. 247, Part. 165, Reddito dominicale euro 0,46, reddito agrario euro 0,19, qualità vigneto di classe 3, superficie 50 m2;</p> <p>N.C.T. - Fg. 247, Part. 166, Reddito dominicale euro 0,65, reddito agrario euro 0,27, qualità vigneto di classe 3, superficie 70 m2;</p> <p>N.C.T. - Fg. 247, Part. 167, Reddito dominicale euro 1,12, reddito agrario euro 0,46, qualità vigneto di classe 3, superficie 120 m2.</p>		
Stato conservativo:	All'interno lo stato conservativo è buono mentre all'esterno le pareti seppur intonacate in alcune zone risultano ammalorate e solo la parete principale sul cortile comune presenta la finitura colorata.		
Descrizione:	Piena proprietà di un fabbricato ad una sola elevazione fuori terra destinato a civile abitazione sito in Marsala nella contrada Cozzaro n. 16, identificato nel N.C.E.U al foglio di mappa n. 247 part. 58 sub 2, part. 59 e lotto di terreno identificato al N.C.T. al foglio di mappa n. 247 part. 165, 166, 167. Si tratta di due unità immobiliari costituenti di fatto un'unica abitazione indipendente ad una sola elevazione fuori terra, e lotto di terreno adiacente costituente il giardino dell'abitazione		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dall'esecutato sig. [REDACTED] e dalla sua famiglia		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**, Trascritto a Trapani il 20/03/2024, Reg. gen. 6192 - Reg. part. 5078, per la quota: 1/1, a favore di "Intesa Sanpaolo s.p.a.", Contro "[REDACTED]"
Formalità a carico della procedura
Il verbale di pignoramento sugli immobili si riferisce al diritto di piena proprietà dell'esecutato e per la quota di 1/1 (intero).

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N. 1 Elaborato planimetrico
- ✓ N° 1 Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 1 Richiesta al comune del certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia con protezione dei dati personali

