

TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Parrinello Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 15/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>3</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>3</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>4</u>
<u>Confini.....</u>	<u>4</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>4</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>5</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>5</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>6</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>6</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>9</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>9</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>9</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>11</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>14</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>14</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 15/2025 del R.G.E.....</u>	<u>15</u>
<u>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 110.517,81.....</u>	<u>15</u>



INCARICO

All'udienza del 13/03/2025, il sottoscritto Geom. Parrinello Salvatore, con studio in Via Grazia Vecchia, 10 - 91025 - Marsala (TP), email parrinello.salvatore@libero.it, PEC salvatore.parrinello@geopec.it, Tel. 349 36 45 009, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Salemi (TP) - Contrada Bagnitelli, n.922, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: lat. 37.830924° - long. 12.788231°)

DESCRIZIONE

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione, con area libera circostante. Si sviluppa su due elevazioni fuori terra oltre al piano seminterrato. Il fabbricato è costituito dai seguenti ambienti:

- al piano semicantinato: una cantina, un locale autoclave, una lavanderia ed il vano scala che conduce ai piani superiori;

- al piano terra: un'ampio vano ingresso/soggiorno, un pranzo, una cucina, un bagno, un disimpegno, un letto, un riposto oltre alla veranda scoperta, al marciapiede d'ingresso e al vano scala;

- al piano primo: un riposto, un disimpegno, due locali di sgombero, un wc, due locali di sgombero, un balcone ed il vano scala che conduce ai piani inferiori.

Sono presenti inoltre due sottotetti non accessibili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Salemi (TP) - Contrada Bagnitelli, n.922, piano S1-T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



Si precisa che nella relazione notarile presente nel fascicolo telematico, nella parte che descrive la provenienza ventennale dei beni oggetto di esecuzione, le quote di provenienza dei precedenti proprietari sono ripetute, probabilmente dovuto ad un refuso di stampa

TITOLARITÀ

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

- **** *Omissis* ****

- **** *Omissis* ****

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

- **** *Omissis* ****

- **** *Omissis* ****

CONFINI

strada comunale, p.lle 780,665,557,627

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,00 mq	124,00 mq	1	124,00 mq	3,35 m	t-1
sgombero	27,00 mq	33,00 mq	0,5	16,50 mq	2,50 m	1
cantina	26,00 mq	39,00 mq	0,5	19,50 mq	2,30 m	s1
lavanderia/autoclave	16,00 mq	23,00 mq	0,25	5,75 mq	1,90 m	s1
verande/balconi	28,00 mq	28,00 mq	0,25	7,00 mq	0,00 m	t-1
terreno di pertinenza (corte)	736,00 mq	736,00 mq	0,025	18,40 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				191,15 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	191,15 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno di pertinenza, comprende anche la superficie di mq.500 della particella 686

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	62	781			A2	5	9.5	215 mq	834,08 €	S1-T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
62	686				Vigneto	3	0.05.00 mq	3,23 €	1,29 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Occorre redigere un tipo mappale e un docfa, per l'inserimento dell'intero piano semicantinato e introduzione di modifiche interne, il cui costo complessivo è stato dal sottoscritto stimato in €1500,00;

Relativamente al terreno contraddistinto con la particella 686, la coltura catastale non corrisponde con lo stato dei luoghi, incolto, quindi occorre presentare pratica DOCTE per cambio di coltura il cui costo complessivo ammonta ad €150,00.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato oggetto di stima è stato realizzato con struttura portante in muratura di conci di tufo, con solai interpiano e di copertura del tipo misto in latero/cemento.



La copertura del sottotetto posto sul lato ovest del fabbricato ed oggetto di ripristino alla situazione di cui alla Concessione Edilizia n.60/2007, è costituito da travi in legno, tavolato e tegole marsigliesi.

I pavimenti dell'abitazione sono realizzati in ceramica come anche i rivestimenti di cucina e wc. Le pareti interne e i soffitti sono rifiniti con intonaco di tipo civile. Le porte interne sono in legno tamburato; Gli infissi esterni sono in legno. Gli intonaci esterni sono rifiniti con decorativo di colore tenue;

Gli impianti (idrico ed elettrico) sono del tipo sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è con piastre radianti e caldaia murale.

L'immobile è allacciato sia alla rete idrica che a quella fognaria comunale.

All'interno del vano cantina del piano semicantinato, si notano zone interessate da umidità che hanno deteriorato parte dell'intonaco.

Lo stato di conservazione generale dell'immobile, per quanto visibile ed ispezionabile nel corso del sopralluogo, è da ritenersi buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai coniugi esegutati e familiari conviventi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Attuali Proprietari:

**** **Omissis** **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, **** **Omissis** **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

A **** **Omissis** **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, e **** **Omissis** **** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà gli immobili censiti al catasto fabbricati con il Foglio 62 Particella 781, ed al catasto terreni con il Foglio 62 Particella 686 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Giubilato Anna del 28 marzo 2007 repertorio n. 54406/13392 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trapani in data 13 aprile 2007 al numero di registro generale 11118 e numero di registro particolare 7647 da:

**** **Omissis** **** per i diritti pari a 72/288 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Salemi (TP), **** **Omissis** **** per i diritti pari a 18/288 di piena proprietà, **** **Omissis** **** per i diritti pari a 18/288 di piena proprietà bene personale, F**** **Omissis** **** per i diritti pari a 18/288 di piena proprietà bene personale, **** **Omissis** **** per i diritti pari a 18/288 di piena proprietà bene personale, **** **Omissis** **** per i diritti pari a 24/288 di piena proprietà, **** **Omissis** **** per i diritti pari a 24/288 di piena proprietà, **** **Omissis** **** per i diritti pari a 24/288 di piena proprietà bene personale, **** **Omissis** **** per i diritti pari a 24/288 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, **** **Omissis** **** per i diritti pari a 48/288 di piena proprietà bene personale.



Precedenti Proprietari:

a **** *Omissis* **** si appartiene per i seguenti titoli:

a) in ragione di un ottavo indiviso per successione testamentaria alla sorella **** *Omissis* **** giusta il testamento olografo pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio V. Amabile in data 4 novembre 1981 registrato a Castelvetro il 23 novembre 1981 al n. 4356 (dichiarazione di successione n. 531 vol. 156 Ufficio del registro di Castelvetro);

b) in ragione di un ottavo indiviso per successione testamentaria alla sorella **** *Omissis* **** giusta il testamento olografo pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio V. Amabile in data 26 novembre 1981 registrato a Castelvetro il 9 dicembre 1981 al numero 4646 (dichiarazione di successione n. 530 vol. 156 Ufficio del registro di Castelvetro);

-- alle predette **** *Omissis* **** era a loro volta pervenuto per atto di compra vendita ricevuto dal Notaio Enrico Giannitrapani in data 6 maggio 1956 registrato a Salemi il 26 maggio 1956 al numero 547 e trascritto il 12 giugno 1956 ai numeri 8839/8219.

ai signori **** *Omissis* **** si appartiene per i seguenti titoli:

a) in ragione di un trentaduesimo indiviso ciascuno per successione testamentaria alla zia **** *Omissis* **** giusta il testamento olografo pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio V. Amabile in data 4 novembre 1981 registrato a Castelvetro;

b) in ragione di un trentaduesimo indiviso per successione testamentaria alla zia **** *Omissis* **** giusta il testamento olografo pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio V. Amabile in data 26 novembre 1981 registrato a Castelvetro;

-- alle predette **** *Omissis* **** era a loro volta pervenuto per il citato atto di compra vendita ricevuto dal Notaio Enrico Giannitrapani in data 6 maggio 1956 registrato a Salemi il 26 maggio 1956 al numero 547 e trascritto il 12 giugno 1956 ai numeri 8839/8219.

a **** *Omissis* **** si appartiene per i seguenti titoli:

in ragione di un dodicesimo indiviso per successione legittima al padre **** *Omissis* **** (dichiarazione di successione n. 326 vol. 228 Ufficio del registro di Marsala e successione integrativa n. 973 vol. 230 Ufficio del registro di Marsala trascritta a Trapani il 20 gennaio 2001 al numero 1495 Reg.Gen. ed al n.1307 Reg.Part.); al predetto **** *Omissis* **** era pervenuto, in maggiore consistenza, per successione testamentaria alla sorella **** *Omissis* **** giusta il testamento olografo pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio V. Amabile in data 4 novembre 1981 registrato a Castelvetro e per successione testamentaria alla sorella **** *Omissis* **** giusta il testamento olografo pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio V. Amabile in data 26 novembre 1981 registrato a Castelvetro;

-- alle predette **** *Omissis* **** era a loro volta pervenuto per atto di compra vendita ricevuto dal Notaio Enrico Giannitrapani in data 6 maggio 1956 registrato a Salemi il 26 maggio 1956 al numero 547 e trascritto il 12 giugno 1956 ai numeri 8839/8219.



a **** **Omissis** **** si appartiene per i seguenti titoli:

in ragione di un dodicesimo indiviso per successione legittima al padre **** **Omissis** **** (dichiarazione di successione n. 326 vol. 228 Ufficio del registro di Marsala e successione integrativa n. 973 vol. 230 Ufficio del registro di Marsala);

in ragione di un dodicesimo indiviso per successione legittima alla madre **** **Omissis** **** (dichiarazione di successione n.12 vol.241 Ufficio del Registro di Marsala) alla quale era pervenuto per la citata successione al marito **** **Omissis** ****;

al predetto **** **Omissis** **** era pervenuto, in maggiore consistenza, per successione testamentaria alla sorella **** **Omissis** **** giusta il testamento olografo pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio V. Amabile in data 4 novembre 1981 registrato a Castelvetrano e per successione testamentaria alla sorella **** **Omissis** **** giusta il testamento olografo pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio V. Amabile in data 26 novembre 1981 registrato a Castelvetrano

-- alle predette **** **Omissis** **** era a loro volta pervenuto per atto di compra vendita ricevuto dal Notaio Enrico Giannitrapani in data 6 maggio 1956 registrato a Salemi il 26 maggio 1956 al numero 547 e trascritto il 12 giugno 1956 ai numeri 8839/8219.

ai signori **** **Omissis** **** si appartiene per i seguenti titoli:

in ragione di tre quarantottesimi indivisi ciascuno per successione legittima al padre **** **Omissis** **** (dichiarazione di successione n. 23 vol. 713 Ufficio del registro di Caserta,

in ragione di un quarantottesimo indiviso ciascuno per successione legittima alla madre **** **Omissis** **** (dichiarazione di successione n. 51 vol. 855 e successione integrativa n. 91 vol. 889 Agenzia delle Entrate di Caserta) alla quale era pervenuto per la citata successione al marito **** **Omissis** ****;

al predetto **** **Omissis** **** era pervenuto, per successione testamentaria alla sorella **** **Omissis** **** giusta il testamento olografo pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio V. Amabile in data 4 novembre 1981 registrato a Castelvetrano e per successione testamentaria alla sorella **** **Omissis** **** giusta il testamento olografo pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio V. Amabile in data 26 novembre 1981 registrato a Castelvetrano;

-- alle predette **** **Omissis** **** era a loro volta pervenuto per atto di compra vendita ricevuto dal Notaio Enrico Giannitrapani in data 6 maggio 1956 registrato a Salemi il 26 maggio 1956 al numero 547 e trascritto il 12 giugno 1956 ai numeri 8839/8219.

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 risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 13/04/2007
Reg. gen. 11119 - Reg. part. 2221
Quota: 1/1
Importo: € 172.500,00
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****, **** **Omissis** ****
Capitale: € 115.000,00
Rogante: Not. Anna Giubilato
Data: 28/03/2007
N° repertorio: 54407
N° raccolta: 13393

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 13/02/2025
Reg. gen. 2978 - Reg. part. 2527
Quota: 1/1
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** ****, **** **Omissis** ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile, ricade in zona territoriale omogenea "C5" del P.C. n.1 approvato con DPRS n.133/A del 29/11/1977, con i seguenti parametri e vincoli:

- densità fondiaria: 0.50 mc./mq.;
- altezza max: mt.8.00;
- distacco minimo dai confini: mt.5.00;
- distacco dalle strade pubbliche: come da DM n.1444 del 02/04/1968;
- sottoposta a vincolo Paesaggistico con livello di tutela n.2;
- sottoposta a vincolo idrogeologico;

REGOLARITÀ EDILIZIA

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



Per il suddetto fabbricato è stata rilasciata dal comune di Salemi, a nome degli attuali proprietari, la Concessione Edilizia in sanatoria n.60 del 07/12/2007 presentata ai sensi dell'art.32 della legge 326/2003.

E' stata, inoltre, rilasciata l'autorizzazione allo scarico in fognatura n.97 del 07/12/2007.

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.

Rispetto alla concessione edilizia in sanatoria n.60/2007, sono state riscontrate delle difformità che si possono così riassumere:

1) al piano semicantinato:

a) sono stati ampliati i vani autoclave e lavanderia, ed è stato realizzato un nuovo wc (si prevede la demolizione con ripristino alla situazione di cui alla C.E. n.60/2007);

b) è stato eseguito un cambio di utilizzo del vano cantina a cucina con apertura di nuova finestra (si prevede il ripristino alla situazione di cui alla C.E. n.60/2007);

2) al piano terra:

a) sono state fatte modifiche interne con spostamento di vani porta su muratura portante e non (si prevede la regolarizzazione previa SCIA in sanatoria)

b) è stata ampliata la veranda (si prevede la demolizione con ripristino alla situazione di cui alla C.E. n.60/2007);

3) al piano primo:

a) sono stati realizzati sul lato Ovest, previo alzamento della quota della copertura, due piccoli vani e ampliato il wc (si prevede il ripristino alla situazione di cui alla C.E. n.60/2007)

b) è stato ampliato il balcone posto sul lato Sud (si prevede la regolarizzazione previa SCIA in sanatoria);

c) è stato fatto un cambio di utilizzo dei due vani sgombero a letto (si prevede il ripristino alla situazione di cui alla C.E. n.60/2007);

Considerato che l'abitazione di piano terra non ha un letto, è previsto, come da C.E. rilasciata, e nel rispetto delle superfici minime di cui al REC, la realizzazione del vano cucina nel vano studio e la realizzazione del vano letto nell'attuale vano cucina.

Per la regolarizzazione delle sopra citate difformità, il sottoscritto ne ha stimato i costi che ammontano a:



- €21.500.00 - per la demolizione ed il ripristino della situazione di cui alla C.E. n.60/2007;

- €8.500.00 per la presentazione della SCIA in sanatoria (comune, genio civile, soprintendenza, relazione geologica) compreso di oneri tecnici e sanzione amministrativa.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Salemi (TP) - Contrada Bagnitelli, n.922, piano S1-T-1

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione, con area libera circostante. Si sviluppa su due elevazioni fuori terra oltre al piano seminterrato. Il fabbricato è costituito dai seguenti ambienti: - al piano seminterrato: una cantina, un locale autoclave, una lavanderia ed il vano scala che conduce ai piani superiori; - al piano terra: un'ampio vano ingresso/soggiorno, un pranzo, una cucina, un bagno, un disimpegno, un letto, un riposto oltre alla veranda scoperta, al marciapiede d'ingresso e al vano scala; - al piano primo: un riposto, un disimpegno, due locali di sgombero, un wc, due locali di sgombero, un balcone ed il vano scala che conduce ai piani inferiori. Sono presenti inoltre due sottotetti non accessibili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 781, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 62, Part. 686, Qualità Vigneto

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

Valore di stima del bene: € 167.256,25

Per la determinazione del più probabile valore venale dell'immobile si è eseguita la stima utilizzando il criterio sintetico attraverso parametri comparativi, adottando, tra i vari parametri unitari utilizzabili la superficie commerciale. Per superficie commerciale si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà. Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze, calcolate in base ai coefficienti stabiliti dalle norme UNI 10750. Considerate quindi le caratteristiche posizionali sia estrinseche (ubicazione dell'immobile rispetto al centro abitato, presenza dei servizi, collegamenti, indice di fabbricazione) che intrinseche (panoramicità, orientamento, soleggiamento e quota dal piano stradale), oltre ovviamente alle caratteristiche generali quali distribuzione planimetrica, finiture, qualità dei materiali, stato di conservazione, visti gli attuali prezzi di mercato praticati nella zona interessata, sulla base dei valori messi a disposizione dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, zona Suburbana/FRAZ. (S.CIRO/ULMI/PUSILLES/FILCI/SINAGIA/GORGAZZO/BAGNITELLI/PIOPPA/FONTANABIANCA)- codice zona E1

- 2° Semestre 2024, fatte le dovute correzioni, è stato definito il prezzo per ogni metro quadrato di superficie commerciale.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Salemi (TP) - Contrada Bagnitelli, n.922, piano S1-T-1	191,15 mq	875,00 €/mq	€ 167.256,25	100,00%	€ 167.256,25
				Valore di stima:	€ 167.256,25

Valore di stima: € 167.256,25

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%
regolarizzazione urbanistica	8500,00	€
demolizioni e ripristino stato legale	21500,00	€
regolarizzazione catastale	1650,00	€

Valore finale di stima: € 110.517,81

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 15/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Parrinello Salvatore



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto not.Giubilato Anna del 28/03/2007
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - certificato di destinazione urbanistica fg.62 p.686 (Aggiornamento al 19/05/2025)
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - C.E. in sanatoria n.60 del 60 del 07/12/2007
- ✓ N° 2 Altri allegati - Autorizzazione allo scarico n.97 del 07/12/2007
- ✓ N° 3 Altri allegati - Visure catastali: CT p.lla 686, CT p.lla 681, C.F. p.lla 681 (Aggiornamento al 11/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralcio Catastale (Aggiornamento al 22/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Restituzione grafica dell'immobile
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo fotografico dell'immobile
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione inizio operazioni perital



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Salemi (TP) - Contrada Bagnitelli, n.922, piano S1-T-1

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione, con area libera circostante. Si sviluppa su due elevazioni fuori terra oltre al piano seminterrato. Il fabbricato è costituito dai seguenti ambienti: - al piano semicantinato: una cantina, un locale autoclave, una lavanderia ed il vano scala che conduce ai piani superiori; - al piano terra: un'ampio vano ingresso/soggiorno, un pranzo, una cucina, un bagno, un disimpegno, un letto, un riposto oltre alla veranda scoperta, al marciapiede d'ingresso e al vano scala; - al piano primo: un riposto, un disimpegno, due locali di sgombero, un wc, due locali di sgombero, un balcone ed il vano scala che conduce ai piani inferiori. Sono presenti inoltre due sottotetti non accessibili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 781, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 62, Part. 686, Qualità Vigneto

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

Destinazione urbanistica: L'immobile, ricade in zona territoriale omogenea "C5" del P.C. n.1 approvato con DPRS n.133/A del 29/11/1977, con i seguenti parametri e vincoli: - densità fondiaria: 0.50 mc./mq.; - altezza max: mt.8.00; - distacco minimo dai confini: mt.5.00; - distacco dalle strade pubbliche: come da DM n.1444 del 02/04/1968; - sottoposta a vincolo Paesaggistico con livello di tutela n.2; - sottoposta a vincolo idrogeologico;

Prezzo base d'asta: € 110.517,81



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 15/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.517,81

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Salemi (TP) - Contrada Bagnitelli, n.922, piano S1-T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 62, Part. 781, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fig. 62, Part. 686, Qualità Vigneto	Superficie	191,15 mq
Descrizione:	Trattasi di un fabbricato di civile abitazione, con area libera circostante. Si sviluppa su due elevazioni fuori terra oltre al piano seminterrato. Il fabbricato è costituito dai seguenti ambienti: - al piano semicantinato: una cantina, un locale autoclave, una lavanderia ed il vano scala che conduce ai piani superiori; - al piano terra: un'ampio vano ingresso/soggiorno, un pranzo, una cucina, un bagno, un disimpegno, un letto, un riposto oltre alla veranda scoperta, al marciapiede d'ingresso e al vano scala; - al piano primo: un riposto, un disimpegno, due locali di sgombero, un wc, due locali di sgombero, un balcone ed il vano scala che conduce ai piani inferiori. Sono presenti inoltre due sottotetti non accessibili.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai coniugi esegutati e familiari conviventi.		

