
TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. D'Antoni Rosa Maria, nell'Esecuzione Immobiliare 62/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	6
Premessa.....	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Bar ubicato a Marsala (TP) - via Nazionale 719.....	6
Bene N° 2 - Laboratorio ubicato a Marsala (TP) - via Nazionale 719 (stradella interna).....	7
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - c.da Cuore di Gesù n.156	7
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - c.da Cuore di Gesù n.156	8
Bene N° 5 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - c.da Cuore di Gesù n.156	8
Lotto 1	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Titolarità.....	9
Confini	9
Consistenza	9
Cronistoria Dati Catastali	10
Dati Catastali.....	10
Precisazioni	11
Patti	11
Stato conservativo	11
Parti Comuni	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	12
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Lotto 2	15
Completezza documentazione ex art. 567.....	15
Titolarità.....	15
Confini	16
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali.....	17
Precisazioni	17
Patti	17



Stato conservativo	17
Parti Comuni	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Caratteristiche costruttive prevalenti	18
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali	19
Formalità pregiudizievoli	19
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali	21
Lotto 3	21
Completezza documentazione ex art. 567	21
Titolarità	21
Confini	22
Consistenza	22
Cronistoria Dati Catastali	22
Dati Catastali	23
Precisazioni	23
Patti	24
Stato conservativo	24
Parti Comuni	24
Servitù, censo, livello, usi civici	24
Caratteristiche costruttive prevalenti	24
Stato di occupazione	25
Provenienze Ventennali	25
Formalità pregiudizievoli	26
Normativa urbanistica	27
Regolarità edilizia	27
Vincoli od oneri condominiali	27
Lotto 4	28
Completezza documentazione ex art. 567	28
Titolarità	28
Confini	28
Consistenza	28
Cronistoria Dati Catastali	29
Dati Catastali	29
Precisazioni	30
Patti	30



Stato conservativo	30
Parti Comuni	30
Servitù, censo, livello, usi civici	31
Caratteristiche costruttive prevalenti	31
Stato di occupazione	31
Provenienze Ventennali	32
Formalità pregiudizievoli	32
Normativa urbanistica	33
Regolarità edilizia	33
Vincoli od oneri condominiali	34
Lotto 5	34
Completezza documentazione ex art. 567	34
Titolarità	34
Confini	35
Consistenza	35
Cronistoria Dati Catastali	35
Dati Catastali	36
Precisazioni	36
Patti	36
Stato conservativo	37
Parti Comuni	37
Servitù, censo, livello, usi civici	37
Caratteristiche costruttive prevalenti	37
Stato di occupazione	37
Provenienze Ventennali	38
Formalità pregiudizievoli	38
Normativa urbanistica	39
Regolarità edilizia	39
Vincoli od oneri condominiali	40
Stima / Formazione lotti	40
Lotto 1	41
Lotto 2	43
Lotto 3	46
Lotto 4	48
Lotto 5	50
Riserve e particolarità da segnalare	53
Riepilogo bando d'asta	55
Lotto 1	55



Lotto 2	55
Lotto 3	55
Lotto 4	56
Lotto 5	56
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 62/2021 del R.G.E.....	57
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 85.328,00	57
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 500,00	57
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 144.509,00	58
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 188.054,50	58
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 110.687,50	59



INCARICO

All'udienza del 15/08/2021, il sottoscritto Arch. D'Antoni Rosa Maria, con studio in Via Luna, 87 - 91022 - Castelvetro (TP), email dromada81@gmail.com, PEC rosamaria-dantoni@archiworldpec.it, Tel. 320 4224518, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/08/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Bar ubicato a Marsala (TP) - via Nazionale 719 (Coord. Geografiche: 37.7253653279666, 12.514630897258447)
- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Marsala (TP) - via Nazionale 719 (stradella interna)
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - c.da Cuore di Gesù n.156
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - c.da Cuore di Gesù n.156
- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - c.da Cuore di Gesù n.156

In riferimento ai beni ubicati a Mazara del Vallo in c.da Ramisella al F. 116 p.lle 160-161, indicati nel verbale di pignoramento, si comunica che non appartengono più all'esecutato, come si evince dalle visure catastali allegate e come confermato dall'esecutato stesso, in quanto sono stati oggetto di trasferimento, giusto decreto del 18-03-2019 trascritto in data 05-11-2020, repertorio 165 del Tribunale di Marsala.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - BAR UBICATO A MARSALA (TP) - VIA NAZIONALE 719

Trattasi di un bar, distinto catastalmente al Foglio di mappa n. 363 p.la 119 sub 6, di proprietà del sig. **** Omissis ****, posto al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, confinante con una stradella comune e adiacente fabbricati di altre ditte, in piena attività.

Il bar si trova in c.da Strasatti ed ha accesso diretto da via Nazionale, la strada che conduce a Marsala, caratterizzata per lo più da edifici ad una o due elevazioni, da attività commerciali prospicienti la strada e da lotti liberi, sia coltivati che incolti, vicino Piazza Fiera, centro di Strasatti e punto di ritrovo e di socializzazione di giovani e cittadini.

Dal titolo di proprietà si evince che l'edificio è stato costruito anteriormente il 1° gennaio 1967 (periodo per il quale non occorre titolo edilizio per gli immobili costruiti all'esterno dei centri abitati).

Esso si sviluppa a piano terra ed è composto dal locale bar, un w.c., un disimpegno ed un ripostiglio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

L'indirizzo dell'immobile pignorato è via Nazionale, e non c.da Strasatti come riportato nei documenti del pignoramento.

BENE N° 2 - LABORATORIO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA NAZIONALE 719 (STRADELLA INTERNA)

Trattasi di un laboratorio a servizio del bar di cui al lotto 1, situato poco distante (circa 35 m), distinto catastalmente al F. 363 p.lla 347, di proprietà del sig. **** Omissis ****, e consiste in un fabbricato a due elevazioni fuori terra, confinante una stradella di accesso e adiacente fabbricati di altre ditte, in piena attività. Il locale si attesta sulla stradella che, da via Nazionale, si sviluppa verso l'interno dell'abitato, caratterizzato per lo più da edifici ad una o due elevazioni e da lotti liberi, sia coltivati che incolti, vicino Piazza Fiera, centro di Strasatti e punto di ritrovo e di socializzazione di giovani e cittadini. Nel titolo di proprietà compare solo il terreno edificabile, da ciò si evince che il fabbricato è stato costruito in assenza di permesso, come confermato dal proprietario. Esso si sviluppa su due livelli: il piano terra ospita il forno e la dispensa, una scala a vista conduce al piano primo, destinato alla preparazione e lavorazione dei prodotti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'indirizzo dell'immobile pignorato è via Nazionale, e non c.da Strasatti come riportato nei documenti del pignoramento, all'interno della stradella di accesso.

BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A MARSALA (TP) - C.DA CUORE DI GESÙ N.156

Trattasi di un magazzino, distinto catastalmente al Foglio di mappa n. 360 p.lla 52 sub 9, di proprietà del sig. **** Omissis ****, posto al piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, confinante con una strada interna e e adiacente fabbricati di altre ditte. Il fabbricato si trova in c.da Cuore di Gesù, in un contesto fatto di stradine che, dalla via Nazionale, conducono all'interno del tessuto urbano, caratterizzato per lo più da edifici residenziali ad una o due elevazioni e da lotti liberi, sia coltivati che incolti. Dal titolo di proprietà si evince che l'edificio è stato costruito anteriormente il 1° gennaio 1967 (periodo per il quale non occorre titolo edilizio per gli immobili costruiti all'esterno dei centri abitati). Esso si sviluppa a piano terra ed è composto da un ampio magazzino deposito, un w.c. accessibile da un disimpegno, uno studio, un deposito, un ripostiglio ed un vano scala che conduce al piano superiore.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - C.DA CUORE DI GESÙ N.156

Trattasi di un appartamento, distinto catastalmente al Foglio di mappa n. 360 p.lla 52 sub 10, di proprietà del sig. **** Omissis ****, posto al piano primo di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, confinante con una strada interna e adiacente fabbricati di altre ditte.

Il fabbricato si trova in c.da Cuore di Gesù, in un contesto fatto di stradine che, dalla via Nazionale, conducono all'interno del tessuto urbano, caratterizzato per lo più da edifici residenziali ad una o due elevazioni e da lotti liberi, sia coltivati che incolti.

Dal titolo di proprietà si evince che l'edificio è stato costruito anteriormente il 1° gennaio 1967 (periodo per il quale non occorre titolo edilizio per gli immobili costruiti all'esterno dei centri abitati).

Esso si sviluppa a piano primo ed è composto da un salone, una sala da pranzo, una cucina, una veranda, tre camere da letto, due w.c., due ripostigli, un disimpegno, un balcone ed un vano scala che conduce al terrazzo del piano superiore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - C.DA CUORE DI GESÙ N.156

Trattasi di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, ad uso abitativo, distinto catastalmente al Foglio di mappa n. 360 p.lla 52 sub 3, di proprietà del sig. **** Omissis ****, posto all'interno di un cortile annesso ad un fabbricato della stessa proprietà, confinante con lo stesso cortile e adiacente fabbricati di altre ditte.

L'immobile si trova in c.da Cuore di Gesù, in un contesto fatto di stradine che, dalla via Nazionale, conducono all'interno del tessuto urbano, caratterizzato per lo più da edifici residenziali ad una o due elevazioni e da lotti liberi, sia coltivati che incolti.

Dal titolo di proprietà si evince che l'edificio originario, un magazzino di mq 26.00, è stato costruito anteriormente il 1° gennaio 1967 (periodo per il quale non occorre titolo edilizio per gli immobili costruiti all'esterno dei centri abitati): in realtà al suo posto sorge un fabbricato in corso di costruzione, completo solo al rustico con le tramezzature interne.

Esso si sviluppa su tre livelli ed è composto da un salone, una sala da pranzo, una cucina, una veranda, tre camere da letto, due w.c., due ripostigli, un disimpegno, un balcone ed un vano scala che conduce al terrazzo del piano superiore.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'indirizzo risulta essere c.da Cuore di Gesù n. 156, e non via Nazionale Gazzarella-Petrosino, come riportato nei documenti del pignoramento.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Bar ubicato a Marsala (TP) - via Nazionale 719

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)

Con atto di vendita del 06-11-1989, rogato dal notaio **** Omissis **** a Marsala, n.7223 di Repertorio e n. 2147 della Raccolta, il signor **** Omissis **** acquisisce la titolarità del locale da parte di **** Omissis ****.

CONFINI

Il corpo di fabbrica confina a sud con via Nazionale, a nord-est con una stradella comune, a nord-ovest con proprietà di altre ditte.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	61,23 mq	74,44 mq	1,00	74,44 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				74,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,44 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in una delle contrade periferiche della città di Marsala, c.da Strasatti, e risulta accessibile da via Nazionale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 06/11/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 363, Part. 119 Categoria C1
Dal 06/11/1989 al 01/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 363, Part. 119 Categoria C1

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

La planimetria catastale del locale è stata richiesta all'Agenzia del Territorio in quanto non è stata trovata al momento della ricerca. E' stato però possibile consultare la copia cartacea in possesso del proprietario. E' inoltre presente un elaborato planimetrico con l'elenco dei subalterni della p.lla 119.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	363	119	6	2	C1	6	62		1046,83 €	T	

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale del locale è stata richiesta all'Agenzia del Territorio in quanto non è stata trovata nel sistema informatico. E' stato però possibile consultare la copia cartacea in possesso del proprietario.

Dal sopralluogo effettuato in data 13-09-2021 si evincono delle difformità rispetto la pianta catastale: in particolare dal locale bar è stato ricavato, con un tramezzo, un disimpegno che conduce ai locali di servizio, la porta di accesso risulta più grande, la finestra posta all'interno del locale bar risulta chiusa per dare spazio alle mensole del retrobancone, un nuovo infisso è posto alla fine del vano bar, il ripostiglio è stato ridimensionato per consentire un accesso diretto ed indipendente ai servizi igienici.

In data 28-09-2021 è stata inviata una pec all'Ufficio Agenzia delle Entrate di Trapani (Identificativo messaggio: opec2951.20210928230051.24251.100.1.68@pec.aruba.it) per la richiesta di rasterizzazione della planimetria catastale, ma ad oggi non è pervenuta alcuna documentazione.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Il locale possiede regolarità urbanistica in quanto costruito anteriormente il 01/01/1967, come si evince dal titolo di proprietà.

PATTI

Il locale è gestito direttamente dal proprietario.

STATO CONSERVATIVO

Il locale bar risulta ben rifinito ed in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato presenta delle parti in comune con altre proprietà, in particolare un cortiletto interno e la carreggiata che, iniziando dalla via Nazionale, si sviluppa internamente lungo il confine sud-est dell' immobile; essi sono identificati catastalmente come beni comuni non censibili appartenenti ad altri sub della stessa particella.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, identificato catastalmente al sub 6, è ubicato al piano terra di un edificio a tre elevazioni, di proprietà di altra ditta, ed è composto da: un locale bar di mq. 46.10, un disimpegno di mq. 8.50 da cui si accede ad una chiostrina comune, un ripostiglio di mq. 2.70 e un w.c. di mq. 3.90, questi ultimi ricavati da un sottoscala. Il tutto per una superficie lorda di circa mq. 74.00 ed un volume di circa mc. 230.00, con interpiano di m. 3.10.

Il fabbricato presenta una struttura intelaiata in c.a.

I solai sono latero-cementizi, i tramezzi interni sono stati realizzati in segati di tufo dello spessore di cm. 10, il controsoffitto del locale bar è in legno, tranne una piccola porzione in alluminio.

L'impianto elettrico e idrico sono stati realizzati sottotraccia.

I pavimenti in tutti i vani sono in ceramica, le pareti del ripostiglio, del w.c. e di parte del disimpegno sono rivestite anch'esse con piastrelle in ceramica.

Gli infissi interni sono del tipo in legno tamburato, tranne la porta del ripostiglio che è di tipo a soffietto in pvc; gli infissi esterni sono in pvc, tranne i due portelloni in legno esterni.

Gli intonaci interni sono del tipo civile compreso l'ultimo strato di tonachina, e risultano tinteggiati.

Il prospetto esterno frontale del locale è rivestito in legno, tinteggiato, e presenta una tettoia, anch'essa lignea, che sorregge l'insegna.

L'intonaco esterno del fabbricato, sul lato prospiciente la stradella comune, è di tipo civile.

Il locale bar ed il w.c. ricevono aria e luce diretta da spazi liberi esterni: le finestre distribuiscono regolarmente la luce negli ambienti.

L'impianto di distribuzione dell'acqua potabile, già esistente, è collegato alla rete idrica municipale;

le acque bianche e nere di scarico sono convogliate in una vasca biologica di tipo Imhoff, non autorizzata.

L'impianto elettrico è dotato di salvavita.

L'immobile è dotato di tre pompe di calore, poste nel locale bar, come impianto di condizionamento, di cui solo una funzionante.

L'acqua calda sanitaria è garantita da un piccolo scaldabagno posto nell'angolo bar.

Il locale si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione: il bancone bar, rivestito da un piano in marmo, è dotato dei principali arredi ed attrezzature occorrenti per la somministrazione di cibi e bevande, il retrobancone presenta sulla parete delle mensole ben organizzate.

L'esterno, appartenente ad un altro sub identificato catastalmente come bene non censibile comune al locale, dispone di tavolini e fioriere per gli avventori del locale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo, effettuato il 13-09-2021, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato degli immobili, era presente all'interno del locale il fratello del debitore esecutato, che lo ha temporaneamente sostituito durante la sua assenza per consentirgli di assistere alle operazioni di accesso e sopralluogo presso la propria abitazione ed evitare di chiudere il locale.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/1989	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Eugenio Galfano	06/11/1989	7223	2147
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/12/1989	16178	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Marsala	27/11/1989	2176	

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.

Il bene è stato acquistato da **** Omissis ****, nata a [REDACTED] il [REDACTED] CF: [REDACTED].

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 06/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Marsala il 20/04/2000
Reg. gen. 7678 - Reg. part. 771
Importo: € 0,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Marsala il 16/02/2002
Reg. gen. 3542 - Reg. part. 317
Importo: € 0,00
- **Ipoteca legale** derivante da art.77 DPR 602 del 29-09-1973 estratti in ruolo
Iscritto a Marsala il 19/09/2002



Reg. gen. 18765 - Reg. part. 2106
Importo: € 0,00

- **ipoteca legale** derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73
Iscritto a Marsala il 13/12/2017
Reg. gen. 22421 - Reg. part. 2096
Importo: € 0,00
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Marsala il 29/01/2020
Reg. gen. 1689 - Reg. part. 105
Importo: € 0,00

Trascrizioni

- **compravendita**
Trascritto a Marsala il 07/11/2000
Reg. gen. 18718 - Reg. part. 14984
- **compravendita**
Trascritto a Marsala il 22/11/2000
Reg. gen. 19698 - Reg. part. 15778
- **compravendita**
Trascritto a Marsala il 19/12/2000
Reg. gen. 21942 - Reg. part. 17653
- **Atto esecutivo o cautelare-verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Marsala il 18/04/2002
Reg. gen. 8296 - Reg. part. 6863
- **atto giudiziario-decreto trasferimento immobili**
Trascritto a Marsala il 05/11/2020
Reg. gen. 19018 - Reg. part. 12904
- **Atto esecutivo o cautelare-verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Marsala il 25/06/2021
Reg. gen. 12991 - Reg. part. 10028

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella zona B3 del Piano comprensoriale di Marsala.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dal titolo di proprietà si evince che l'edificio è stato costruito anteriormente il 1° gennaio 1967 (periodo per il quale non occorre titolo edilizio per gli immobili costruiti all'esterno dei centri abitati), quindi la regolarità urbanistica del locale è soddisfatta.

Alla data del sopralluogo del 13-09-2021 risultano delle difformità planimetriche rispetto la planimetria catastale.

Secondo il vigente piano paesaggistico, l'immobile ricade all'interno di un'area in cui non sono presenti vincoli



paesaggistici.

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.

L'Ape relativo all'immobile in oggetto verrà redatto dalla sottoscritta arch. **** Omissis ****.

In data 13/10/2021 la sottoscritta arch. **** Omissis **** ha inviato una pec al comune di Marsala (Prot. n. 0092808/2021) con la richiesta di accesso agli atti per reperire l'agibilità del locale, ma ad oggi non è stata fornita nessuna documentazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Marsala (TP) - via Nazionale 719 (stradella interna)

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)

Con atto di vendita del 06-11-1989, rogato dal notaio **** Omissis **** a Marsala, n.7223 di Repertorio e n. 2147 della Raccolta, il signor **** Omissis ****, acquisisce la titolarità del terreno (su cui attualmente insiste il locale) da parte di **** Omissis ****.

CONFINI

Il corpo di fabbrica confina a sud-est con la stradella interna di accesso, a nord e a sud-ovest con proprietà di altre ditte.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	19,22 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	7,45 m	
Totale superficie convenzionale:				25,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in una delle contrade periferiche della città di Marsala,c.da Strasatti, all'interno della stradella accessibile da via Nazionale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1968 al 06/11/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 363, Part. 247 Qualità Seminativo
Dal 06/11/1989 al 02/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 363, Part. 247 Qualità Seminativo



Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
363	247				Seminativo					

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato in data 13-09-2021 si evince che sul terreno in oggetto è stato costruito un fabbricato abusivo adibito a laboratorio, a servizio del bar identificato al lotto 1.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Il locale non possiede regolarità urbanistica in quanto costruito abusivamente su terreno edificabile.

PATTI

Il locale è gestito direttamente dal proprietario.

STATO CONSERVATIVO

Il locale risulta in buono stato conservativo.



PARTI COMUNI

L'immobile pignorato presenta delle parti in comune con altre proprietà, in particolare un cortiletto interno e la carreggiata che, iniziando dalla via Nazionale, si sviluppa internamente lungo il confine sud-est dell' immobile; essi sono identificati catastalmente come beni comuni non censibili appartenenti ad altri sub della stessa particella.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un edificio a due elevazioni, composto da: un locale a piano terra di 19.22 mq, una scala a vista che conduce al piano primo, di mq. 19.22.

Il tutto per una superficie lorda di circa mq. 25.00 ed un volume di circa mc. 169.00, con interpiano di m. 3.00.

Si suppone che il fabbricato sia stato realizzato con struttura intelaiata in c.a., da quanto ricorda il proprietario.

I solai sono latero-cementizi.

L'impianto elettrico e idrico sono stati realizzati sottotraccia.

I pavimenti in tutti i vani sono in ceramica, così come le pareti, rivestite parzialmente anch'esse con piastrelle in ceramica.

Gli infissi esterni sono in pvc, chiusi esternamente da una saracinesca metallica a piano terra e da una serranda in pvc a piano primo.

Gli intonaci interni sono del tipo civile compreso l'ultimo strato di tonachina, e risultano tinteggiati.

Il prospetto esterno frontale del locale è di tipo civile e risulta scrostato in altre parti, il prospetto laterale è stato lasciato allo stato grezzo.

I locali ricevono aria e luce diretta da spazi liberi esterni: le finestre distribuiscono regolarmente la luce negli ambienti.

L'impianto di distribuzione dell'acqua potabile, già esistente, è collegato alla rete idrica municipale;

le acque bianche di scarico si suppone siano convogliate in una vasca biologica di tipo Imhoff, non autorizzata.

L'acqua calda sanitaria è garantita da un piccolo scaldabagno posto sopra il lavabo a piano primo.

Il locale si presenta in buono stato di conservazione, anche se i macchinari e le attrezzature sembrano obsoleti e necessitano di un rinnovamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo, effettuato il 13-09-2021, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato degli immobili, il proprietario era presente all'interno del locale .



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/1989	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Eugenio Galfano	06/11/1989	7223	2147
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/12/1989	16178	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Marsala	27/11/1989	2176	

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.

Il bene è stato acquistato da **** Omissis ****, nata a

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 06/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Marsala il 20/04/2000
Reg. gen. 7678 - Reg. part. 771
Importo: € 0,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Marsala il 16/02/2002
Reg. gen. 3542 - Reg. part. 317
Importo: € 0,00
- **Ipoteca legale** derivante da art.77 DPR 602 del 29-09-1973 estratti in ruolo
Iscritto a Marsala il 19/09/2002



Reg. gen. 18765 - Reg. part. 2106

Importo: € 0,00

- **ipoteca legale** derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73
Iscritto a Marsala il 13/12/2017
Reg. gen. 22421 - Reg. part. 2096
Importo: € 0,00
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Marsala il 29/01/2020
Reg. gen. 1689 - Reg. part. 105
Importo: € 0,00

Trascrizioni

- **compravendita**
Trascritto a Marsala il 07/11/2000
Reg. gen. 18718 - Reg. part. 14984
- **compravendita**
Trascritto a Marsala il 22/11/2000
Reg. gen. 19698 - Reg. part. 15778
- **compravendita**
Trascritto a Marsala il 19/12/2000
Reg. gen. 21942 - Reg. part. 17653
- **Atto esecutivo o cautelare-verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Marsala il 18/04/2002
Reg. gen. 8296 - Reg. part. 6863
- **atto giudiziario-decreto trasferimento immobili**
Trascritto a Marsala il 05/11/2020
Reg. gen. 19018 - Reg. part. 12904
- **Atto esecutivo o cautelare-verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Marsala il 25/06/2021
Reg. gen. 12991 - Reg. part. 10028

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di terreno, in cui insiste l'immobile, ricade in zona B3 del vigente Piano Comprensoriale del Comune di Marsala.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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 non risulta agibile.

Nel titolo di proprietà compare solo il terreno edificabile, da ciò si evince che il fabbricato è stato costruito in assenza di permesso, come confermato dal proprietario, quindi la regolarità urbanistica del locale non è soddisfatta.



Secondo il vigente piano paesaggistico, il lotto di terreno su cui insiste l'immobile abusivo ricade all'interno di un'area in cui non sono presenti vincoli paesaggistici.

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.

In data 10-09-2021 è stata inviata al comune di Marsala una busta contenente la richiesta per il Certificato di Destinazione Urbanistica del lotto di terreno in oggetto e le relative marche da bollo, ma ad oggi non è pervenuta alcuna documentazione.

L'Ape non può essere redatto in quanto si tratta di immobile abusivo, in parte da demolire e da ridefinire nelle sue parti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - c.da Cuore di Gesù n.156

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)

Con atto di vendita del 09-01-1996, rogato dal notaio **** Omissis **** a Marsala, n.22870 di Repertorio e n. 7898 della Raccolta, il signor **** Omissis **** acquisisce la titolarità del locale da parte di **** Omissis ****.

CONFINI

Il corpo di fabbrica confina a nord con la corte comune, a sud con proprietà di altre ditte, a ovest con la strada interna di contrada.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	151,06 mq	194,83 mq	1,00	194,83 mq	4,20 m	terra
Cortile	129,30 mq	142,30 mq	0,95	135,19 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				330,02 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				330,02 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in una delle contrade periferiche della città di Marsala, c.da Cuore di Gesù, accessibile da una strada che, da via Nazionale, si inserisce all'interno del tessuto urbano.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 09/01/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 360, Part. 52, Sub. 9, Zc. 2



		Categoria C2 Cl.6, Cons. 140 Piano terra
Dal 09/01/1996 al 01/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 360, Part. 52, Sub. 9, Zc. 2 Categoria C2 Cl.6, Cons. 140 Piano terra

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	360	52	9	2	C2	6	140			terra		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato in data 13-09-2021 si evincono delle difformità rispetto la pianta catastale: sono presenti delle finestre sulle pareti del magazzino e del deposito, la posizione delle finestre del bagno e del disimpegno non è allineata con quella della planimetria catastale, il secondo magazzino-deposito risulta diviso da un tramezzo in due locali, destinati rispettivamente a studio e deposito, a cui si accede tramite nuove aperture.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Il locale possiede regolarità urbanistica in quanto costruito anteriormente il 01/01/1967, come si evince dal titolo di proprietà.



PATTI

Il fabbricato è stabilmente utilizzato dal proprietario e dalla sorella, **** Omissis ****, nata a Marsala il [REDACTED]; non risultano contratti di affitto o comodato tra le parti.

STATO CONSERVATIVO

Il magazzino risulta ben rifinito ed in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Dal titolo di proprietà si evince che l'immobile pignorato presenta delle parti in comune con altre proprietà, in particolare: una corte interna, classificata come bene comune non censibile, che non risulta in catasto ma è individuata al foglio di mappa n. 360 p.la 52 sub 7; due limitrofi piani colonici, rilevati in catasto al foglio di mappa n. 360 p.la 52 sub 6 e 8, con tutti gli accessori in detti piani esistenti, classificati come bene comune non censibile e intesi come cortile interno ai sub 1-2-3-9-10.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, identificato catastalmente al sub 9, si sviluppa al piano terra di un fabbricato a due elevazioni, è accessibile da una corte interna e risulta composto da: un grande magazzino deposito di mq. 92.95, suddiviso in due parti da pannelli in legno, un ripostiglio di mq. 7.00, un piccolo deposito di mq. 12.90, uno studio di mq. 17.65, un disimpegno adibito a cucinino di mq. 4.80, un w.c. di mq. 4.50, ed un vano scala di mq. 11.20 che conduce al primo piano, di proprietà della stessa ditta.

Il tutto per una superficie lorda di circa mq. 174.20 ed un volume di circa mc. 731.60, con interpiano di m. 4.20.

Il fabbricato presenta una struttura intelaiata in c.a.

I solai sono latero-cementizi, dello spessore di cm. 30, nello studio è presente un solaio realizzato in legno mentre nel ripostiglio, nel cucinino e nel bagno è presente un controsoffitto; i tramezzi interni sono stati realizzati in segati di tufo dello spessore di cm. 10.

L'impianto elettrico e idrico sono stati realizzati sottotraccia.

I pavimenti in tutti i vani sono in ceramica, le pareti del cucinino e del w.c. sono rivestite anch'esse con piastrelle in ceramica.

Gli infissi interni sono del tipo in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in parte in metallo ed in parte con avvolgibili in plastica.

Gli intonaci interni sono del tipo civile compreso l'ultimo strato di tonachina. L'intonaco esterno del fabbricato è di tipo civile, tinteggiato.

Il vano scala, che conduce ai piani superiori, è interamente rivestito in marmo di pregevole qualità.

L'immobile presenta un'area esterna di pertinenza, accessibile sia da un grande cancello che da un piccolo portone, pavimentata con grandi piastrelle in gres porcellanato e delimitata da alti muri intonacati come il prospetto dell'edificio.

All'interno è stata realizzata una tettoia abusiva interamente in legno, di mq. 12.00.



Tutti i locali ricevono aria e luce diretta da spazi liberi esterni: le finestre distribuiscono regolarmente la luce negli ambienti.

L'impianto di distribuzione dell'acqua potabile è collegato alla rete idrica municipale; le acque bianche e nere di scarico sono convogliate in una vasca biologica di tipo Imhoff, non autorizzata.

L'impianto elettrico è dotato di salvavita.

L'immobile non è dotato di impianto termico, tranne che per una stufa a legna posta all'interno del vano più grande.

L'acqua calda sanitaria è garantita da un piccolo scaldabagno.

Il fabbricato si presenta in buono stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Al momento del sopralluogo, effettuato il 13-09-2021, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato degli immobili, era presente all'interno del locale la sorella del proprietario, **** Omissis ****, nata a Marsala il [REDACTED]; non risultano contratti di affitto o comodato tra le parti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/01/1996	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Eugenio Galfano	09/01/1996	22870	7898
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			07/02/1996	2493	2186
		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.

Il bene è stato acquistato da **** Omissis ****, nata a

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 06/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Marsala il 20/04/2000
Reg. gen. 7678 - Reg. part. 771
Importo: € 0,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Marsala il 16/02/2002
Reg. gen. 3542 - Reg. part. 317
Importo: € 0,00
- **ipoteca legale** derivante da art.77 DPR 602 del 29-09-1973 estratti in ruolo
Iscritto a Marsala il 19/09/2002
Reg. gen. 18765 - Reg. part. 2106
Importo: € 0,00
- **ipoteca legale** derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73
Iscritto a Marsala il 13/12/2017
Reg. gen. 22421 - Reg. part. 2096
Importo: € 0,00
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Marsala il 29/01/2020
Reg. gen. 1689 - Reg. part. 105
Importo: € 0,00

Trascrizioni

- **compravendita**
Trascritto a Marsala il 07/11/2000
Reg. gen. 18718 - Reg. part. 14984
- **compravendita**
Trascritto a Marsala il 22/11/2000
Reg. gen. 19698 - Reg. part. 15778
- **compravendita**
Trascritto a Marsala il 19/12/2000
Reg. gen. 21942 - Reg. part. 17653
- **Atto esecutivo o cautelare-verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Marsala il 18/04/2002
Reg. gen. 8296 - Reg. part. 6863



- **atto giudiziario-decreto trasferimento immobili**
Trascritto a Marsala il 05/11/2020
Reg. gen. 19018 - Reg. part. 12904
- **Atto esecutivo o cautelare-verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Marsala il 25/06/2021
Reg. gen. 12991 - Reg. part. 10028

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona B3 del vigente Piano Comprensoriale del Comune di Marsala.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dal titolo di proprietà si evince che l'edificio è stato costruito anteriormente il 1° gennaio 1967 (periodo per il quale non occorre titolo edilizio per gli immobili costruiti all'esterno dei centri abitati), quindi la regolarità urbanistica del locale è soddisfatta.

Alla data del sopralluogo del 13-09-2021 risultano delle difformità planimetriche rispetto la planimetria catastale.

Secondo il vigente piano paesaggistico, l'immobile ricade all'interno di un'area che non presenta vincoli paesaggistici.

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.

L'Ape non verrà redatto in quanto si tratta di immobile identificato catastalmente con categoria C2, magazzino o deposito, categoria che risulta esclusa dall'obbligo di redazione dell'Ape, secondo le linee guida dei Decreti Interministeriali del 26/06/2015.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - c.da Cuore di Gesù n.156

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)

Con atto di vendita del 09-01-1996, rogato dal notaio **** Omissis **** a Marsala, n.22870 di Repertorio e n. 7898 della Raccolta, il signor **** Omissis **** acquisisce la titolarità del locale da parte di **** Omissis ****.

CONFINI

Il corpo di fabbrica confina a nord con la corte comune, a sud con proprietà di altre ditte, a ovest con la strada interna di contrada.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	---------------------	---------------------	--------------	-----------------------------	---------	-------



Abitazione	155,63 mq	182,80 mq	1,00	182,80 mq	2,90 m	primo
Balcone scoperto	10,20 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	
terrazza	151,95 mq	194,86 mq	0,20	38,97 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				224,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				224,77 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in una delle contrade periferiche della città di Marsala, c.da Cuore di Gesù, accessibile da una strada che da via Nazionale si inserisce all'interno del tessuto urbano.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/01/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 360, Part. 52, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 7,5 Superficie catastale 175 mq Rendita € 464,81 Piano primo
Dal 09/01/1996 al 01/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 360, Part. 52, Sub. 10, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 7,5 Superficie catastale 175 mq Rendita € 464,81 Piano primo

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	360	52	10	2	A3	5	7,5	175 mq	464,81 €	primo	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato in data 13-09-2021 si evincono delle difformità rispetto la pianta catastale: nel salone

un muretto divisorio è stato spostato vicino la finestra ed è stata inserita una porta che separa la zona giorno dalla zona notte, mentre la finestra che dà accesso al balcone è stata ampliata; è stata ampliata anche la porta di accesso alla sala da pranzo; la porta di accesso alla cucina è stata eliminata in maniera tale da creare un unico ambiente cucina-pranzo; la posizione delle finestre che aprono sulla veranda risulta diversa; all'interno del disimpegno, che conduce alle camere, è stato realizzato un nuovo ripostiglio; il bagno in camera ed il ripostiglio più grande hanno una superficie leggermente differente; la sagoma del balcone è differente.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Il locale possiede regolarità urbanistica in quanto costruito anteriormente il 01/01/1967, come si evince dal titolo di proprietà.

PATTI

Il fabbricato è stabilmente abitato dal proprietario e dalla sorella, **** Omissis ****, nata a [REDACTED] il [REDACTED]; non risultano contratti di affitto o comodato tra le parti.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento risulta ben rifinito ed in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

Dal titolo di proprietà si evince che l'immobile pignorato presenta delle parti in comune con altre proprietà, in particolare: una corte interna, classificata come bene comune non censibile, che non risulta in catasto ma è individuata al foglio di mappa n. 360 p.lla 52 sub 7; due limitrofi piani colonici, rilevati in catasto al foglio di mappa n. 360 p.lla 52 sub 6 e 8, con tutti gli accessori in detti piani esistenti, classificati come bene comune non censibile e intesi come cortile interno ai sub 1-2-3-9-10.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, identificato catastalmente al sub 10, si sviluppa al piano primo di un fabbricato a due elevazioni, è accessibile dal vano scala e risulta composto da: un salone di mq. 43.00, una sala da pranzo di mq. 19.10, una cucina di mq. 9.10, una veranda coperta da lastre di vetro di mq. 8.20 adibita a cucinino, un ripostiglio di mq. 5.13, tre camere da letto rispettivamente di mq. 8.90, mq. 19.15, mq. 15.00, due w.c. rispettivamente di mq. 3.80 e mq. 5.70, un disimpegno di mq. 5.25, un ripostiglio di mq. 1.90, un balcone scoperto di mq. 10.20.

Il tutto per una superficie lorda di circa mq. 194.86 ed un volume di circa mc. 671.75, con interpiano di m. 2.90.

Il fabbricato presenta una struttura intelaiata in c.a.; i solai sono latero-cementizi, dello spessore di cm. 30; i tramezzi interni sono stati realizzati in segati di tufo dello spessore di cm. 10.

L'impianto elettrico e idrico sono stati realizzati sottotraccia.

I pavimenti in tutti i vani sono in ceramica, le pareti della cucina, del cucinino e dei w.c. sono rivestite anch'esse con piastrelle in ceramica.

Gli infissi interni sono del tipo in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in p.v.c.

Gli intonaci interni sono del tipo civile compreso l'ultimo strato di tonachina, e risultano in parte tinteggiati. L'intonaco esterno del fabbricato è di tipo civile, tinteggiato.

Il vano scala, che conduce anche al terrazzo del piano superiore, è interamente rivestito in marmo di pregevole qualità.

Il torrino scala conduce alla terrazza praticabile, non pavimentata.

Tutti i locali ricevono aria e luce diretta da spazi liberi esterni, tranne che una camera da letto ed un ripostiglio, che aprono sulla veranda coperta: le finestre distribuiscono regolarmente la luce negli ambienti.

L'impianto di distribuzione dell'acqua potabile è collegato alla rete idrica municipale; le acque bianche e nere di scarico sono convogliate in una vasca biologica di tipo Imhoff, non autorizzata.

L'impianto elettrico è dotato di salvavita.

L'immobile non è dotato di impianto termico, tranne che per una pompa di calore posta nel disimpegno che conduce alla zona notte.

L'acqua calda sanitaria è garantita da un piccolo scaldabagno.

Il fabbricato si presenta in buono stato conservativo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo, effettuato il 13-09-2021, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato degli immobili, era presente all'interno del locale la sorella del proprietario, **** Omissis ****, nata a [REDACTED] il [REDACTED], che abita stabilmente nel fabbricato insieme al fratello; non risultano contratti di affitto o comodato tra le parti.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/01/1996	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Eugenio Galfano	09/01/1996	22870	7898
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			07/02/1996	2493	2186
		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.

Il bene è stato acquistato da **** Omissis ****, nata a

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 06/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Marsala il 20/04/2000
Reg. gen. 7678 - Reg. part. 771
Importo: € 0,00
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Marsala il 16/02/2002



Reg. gen. 3542 - Reg. part. 317

Importo: € 0,00

- **Ipoteca legale** derivante da art.77 DPR 602 del 29-09-1973 estratti in ruolo
Iscritto a Marsala il 19/09/2002
Reg. gen. 18765 - Reg. part. 2106
Importo: € 0,00
- **ipoteca legale** derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73
Iscritto a Marsala il 13/12/2017
Reg. gen. 22421 - Reg. part. 2096
Importo: € 0,00
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Marsala il 29/01/2020
Reg. gen. 1689 - Reg. part. 105
Importo: € 0,00

Trascrizioni

- **compravendita**
Trascritto a Marsala il 07/11/2000
Reg. gen. 18718 - Reg. part. 14984
- **compravendita**
Trascritto a Marsala il 22/11/2000
Reg. gen. 19698 - Reg. part. 15778
- **compravendita**
Trascritto a Marsala il 19/12/2000
Reg. gen. 21942 - Reg. part. 17653
- **Atto esecutivo o cautelare-verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Marsala il 18/04/2002
Reg. gen. 8296 - Reg. part. 6863
- **atto giudiziario-decreto trasferimento immobili**
Trascritto a Marsala il 05/11/2020
Reg. gen. 19018 - Reg. part. 12904
- **Atto esecutivo o cautelare-verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Marsala il 25/06/2021
Reg. gen. 12991 - Reg. part. 10028

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona B3 del vigente Piano Comprensoriale del Comune di Marsala.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dal titolo di proprietà si evince che l'edificio è stato costruito anteriormente il 1° gennaio 1967 (periodo per il quale non occorre titolo edilizio per gli immobili costruiti all'esterno dei centri abitati), quindi la regolarità urbanistica del locale è soddisfatta.

Alla data del sopralluogo del 13-09-2021 risultano delle difformità planimetriche rispetto la planimetria



catastale.

Secondo il vigente piano paesaggistico, l'immobile ricade all'interno di un'area che non presenta vincoli paesaggistici.

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.

L'Ape relativo all'immobile in oggetto verrà redatto dalla sottoscritta arch. **** Omissis ****.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - c.da Cuore di Gesù n.156

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)

Con atto di vendita del 09-01-1996, rogato dal notaio **** Omissis **** a Marsala, n.22870 di Repertorio e n. 7898 della Raccolta, il signor **** Omissis **** acquisisce la titolarità del locale da parte di **** Omissis ****.

CONFINI

Il corpo di fabbrica confina a nord con proprietà di altre ditte, a sud ovest con la corte annessa ad un fabbricato della stessa proprietà, a est con un terreno libero di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	151,44 mq	190,70 mq	1,00	190,70 mq	3,00 m	
Balcone scoperto	2,60 mq	4,70 mq	0,25	1,18 mq	0,00 m	
terrazza	38,00 mq	43,30 mq	0,25	10,82 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				202,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				202,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è sito in una delle contrade periferiche della città di Marsala, c.da Cuore di Gesù, accessibile da una strada che da via Nazionale si inserisce all'interno del tessuto urbano.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 09/01/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 360, Part. 52, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 26 Rendita € 24,17
Dal 09/01/1996 al 01/09/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 360, Part. 52, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 26



		Rendita € 24,17
--	--	-----------------

Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	360	52	3	2	C2	2	26		24,17 €		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato in data 13-09-2021 si evince il fatto che, in luogo del magazzino identificato catastalmente e descritto sia nel titolo di proprietà che nell'atto di pignoramento immobiliare, sorge un fabbricato in corso di costruzione a tre livelli, non autorizzato.

Dalle visure catastali si evince che la toponomastica esatta è c.da Cuore di Gesù e non via Nazionale c.da Gazzarella-Petrosino; inoltre non corrisponde il nominativo del vecchio proprietario della particella, che dal titolo di proprietà è **** Omissis **** mentre nelle visure catastali storiche risulta **** Omissis ****.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

Il locale non possiede regolarità urbanistica in quanto costruito senza autorizzazione.

PATTI



Il fabbricato, in corso di costruzione, risulta attualmente in stato di abbandono.

STATO CONSERVATIVO

L'unità, distinta catastalmente al sub 3, si trova allo stato grezzo, e ad oggi vige in stato di completo abbandono.

PARTI COMUNI

Dal titolo di proprietà si evince che l'immobile pignorato presenta una parte in comune con altre proprietà, in particolare: un limitrofo piano colonico, rilevato in catasto al foglio di mappa n. 360 p.la 52 sub 6, con tutti gli accessori in detto piano esistente, classificato come bene comune non censibile e inteso come cortile interno ai sub 1-2-3-9-10.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, identificato catastalmente al sub 3, si sviluppa su tre livelli: il piano terra è composto da due vani rispettivamente di mq. 30.00 e mq. 29,60, con un vano scala che conduce al primo piano, composto da un disimpegno di mq. 13.00 e tre vani rispettivamente di mq. 12.00, mq. 6.50, mq. 22,50, ed un balcone di mq. 2.60; un vano scala conduce al secondo piano, composto da tre vani, rispettivamente di mq. 2.50, mq. 1,25, mq. 20.80 ed un terrazzo parzialmente coperto di mq.38.00.

Il tutto per una superficie lorda di circa mq. 190.60 ed un volume di circa mc. 612.00, con interpiano di m.3.00.

Esso risulta accessibile da una corte annessa ad un immobile di proprietà della stessa ditta.

Il fabbricato presenta una struttura intelaiata in c.a; i solai sono latero-cementizi in tutti i vani, dello spessore di cm. 30, i tramezzi interni sono stati realizzati in segati di tufo dello spessore di cm. 10. L'intonaco esterno del fabbricato è costituito da solo traversato in tutti i prospetti.

L'interno, che si trova allo stato grezzo, con le tramezzature interne, i pavimenti in battuto di cemento, pareti e tetto a rinzaffo, risulta privo di impianti tecnologici e porte di accesso e si presenta in stato di abbandono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



L'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo, effettuato il 13-09-2021, al fine di prendere visione della consistenza fisica e dello stato degli immobili, il fabbricato distinto catastalmente al sub 3 risultava allo stato grezzo, in corso di costruzione ed in stato di abbandono e degrado, sottoposto all'azione degli agenti atmosferici e degli animali di passaggio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/01/1996	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Eugenio Galfano	09/01/1996	22870	7898
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			07/02/1996	2493	2186
		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.

Il bene è stato acquistato da **** Omissis ****, nata a

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 06/09/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Marsala il 20/04/2000



Reg. gen. 7678 - Reg. part. 771

Importo: € 0,00

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Marsala il 16/02/2002
Reg. gen. 3542 - Reg. part. 317
Importo: € 0,00
- **Ipoteca legale** derivante da art.77 DPR 602 del 29-09-1973 estratti in ruolo
Iscritto a Marsala il 19/09/2002
Reg. gen. 18765 - Reg. part. 2106
Importo: € 0,00
- **ipoteca legale** derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73
Iscritto a Marsala il 13/12/2017
Reg. gen. 22421 - Reg. part. 2096
Importo: € 0,00
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Marsala il 29/01/2020
Reg. gen. 1689 - Reg. part. 105
Importo: € 0,00

Trascrizioni

- **compravendita**
Trascritto a Marsala il 07/11/2000
Reg. gen. 18718 - Reg. part. 14984
- **compravendita**
Trascritto a Marsala il 22/11/2000
Reg. gen. 19698 - Reg. part. 15778
- **compravendita**
Trascritto a Marsala il 19/12/2000
Reg. gen. 21942 - Reg. part. 17653
- **Atto esecutivo o cautelare-verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Marsala il 18/04/2002
Reg. gen. 8296 - Reg. part. 6863
- **atto giudiziario-decreto trasferimento immobili**
Trascritto a Marsala il 05/11/2020
Reg. gen. 19018 - Reg. part. 12904
- **Atto esecutivo o cautelare-verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Marsala il 25/06/2021
Reg. gen. 12991 - Reg. part. 10028

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona B3 del vigente Piano Comprensoriale del Comune di Marsala.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.



Dal titolo di proprietà si evince che l'edificio è stato costruito anteriormente il 1° gennaio 1967 (periodo per il quale non occorre titolo edilizio per gli immobili costruiti all'esterno dei centri abitati); dal sopralluogo effettuato in data 13-09-2021 si evince il fatto che, in luogo del magazzino identificato catastalmente e descritto sia nel titolo di proprietà che nell'atto di pignoramento immobiliare, sorge un fabbricato in corso di costruzione a tre livelli, non autorizzato.

Secondo il vigente piano paesaggistico, l'immobile ricade all'interno di un'area che non presenta vincoli paesaggistici.

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.

L'Ape non verrà redatto in quanto si tratta di immobile abusivo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Bar ubicato a Marsala (TP) - via Nazionale 719

Trattasi di un bar, distinto catastalmente al Foglio di mappa n. 363 p.la 119 sub 6, di proprietà del sig. **** Omissis ****, posto al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, confinante con una stradella comune e adiacente fabbricati di altre ditte, in piena attività. Il bar si trova in c.da Strasatti ed ha accesso diretto da via Nazionale, la strada che conduce a Marsala, caratterizzata per lo più da edifici ad una o due elevazioni, da attività commerciali prospicienti la strada e da lotti liberi, sia coltivati che incolti, vicino Piazza Fiera, centro di Strasatti e punto di ritrovo e di socializzazione di giovani e cittadini. Dal titolo di proprietà si evince che l'edificio è stato costruito anteriormente il 1° gennaio 1967 (periodo per il quale non occorre titolo edilizio per gli immobili costruiti all'esterno dei centri abitati). Esso si sviluppa a piano terra ed è composto dal locale bar, un w.c., un disimpegno ed un ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 363, Part. 119, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 89.328,00

La stima è stata effettuata seguendo un procedimento sintetico, prendendo in considerazione alcune valutazioni note del mercato immobiliare (Valore OMI) e attingendo dai dati delle agenzie immobiliari della zona, analizzando altresì le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato. L'incremento o la riduzione del valore è dato dalla posizione dell'immobile rispetto al centro abitato, dalla presenza o meno nelle vicinanze di servizi, dalla possibilità edificatoria e/o ampliamento del fabbricato esistente, dalla presenza di particolari vincoli urbanistici, oltre alle caratteristiche planimetriche, quali la distribuzione degli ambienti, la qualità delle finiture e lo stato di conservazione dello stesso.

L'immobile si trova in una posizione strategica: infatti si attesta sulla via Nazionale, strada statale molto trafficata che conduce a Marsala, vicino la piazza principale di Strasatti ed a molte attività commerciali; è un bar ben avviato, in piena attività e versa in buone condizioni.

I dati assunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riportano per la tipologia in questione un valore di 1000 €/mq di superficie convenzionale, mentre il valore medio assunto da indagini di mercato è pari a 1400 €/mq di superficie convenzionale.

Nel caso in esame per la valutazione della stima, tenuto conto della posizione dell'immobile, del valore di mercato di edifici simili, del suo grado di finiture, dello stato degli impianti e delle opere di manutenzione da eseguire, considerando un piccolo deprezzamento, è stato assunto un valore medio pari a 1200 €/mq.

Per cui: Superficie convenzionale = 74,44 mq, valore stimato mq. 74,44 x € 1200,00 = € 89.328,00.

Considerato il fatto che occorre detrarre da tale somma le spese per:

- le spese tecniche di aggiornamento e regolarizzazione urbanistico-catastale relative alla reale planimetria del bar ed inserimento in mappa;
 - le spese tecniche di regolarizzazione degli scarichi ed autorizzazione della fossa Imhoff esistente;
 - le spese per l'autorizzazione dell'insegna del bar;
- che possono essere sintetizzate in circa € 4.000,00.

Valore di Stima definitivo= valore-spesse varie

€ 89.328,00. - 4.000,00 = € 85.328,00

DETERMINAZIONE CANONE LOCATIVO La determinazione del canone locativo è stata eseguita prendendo in considerazione alcune valutazioni note del mercato immobiliare della zona (metodo comparativo sintetico).

I dati, assunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riportano per la tipologia in questione un valore di €/mq 6,00 per mese di superficie utile, mentre il valore locativo medio di mercato assunto



da indagini di mercato è pari a 8,00 €/mq di superficie utile.

Nel caso in esame per la valutazione del canone locativo è stato assunto un valore medio pari a 7,00 €/mq. Per cui: Superficie utile = 74,44 mq canone locativo al mq. 7,00 €/mq canone locativo mensile = € 521,08 canone locativo annuo = € 6.252,96.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Bar Marsala (TP) - via Nazionale 719	74,44 mq	1.200,00 €/mq	€ 89.328,00	100,00%	€ 89.328,00
				Valore di stima:	€ 89.328,00

Valore di stima: € 89.328,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
spese tecniche di aggiornamento e regolarizzazione urbanistico-catastale	1600,00	€
le spese tecniche di regolarizzazione degli scarichi ed autorizzazione della fossa Imhoff	2000,00	€
spese per l'autorizzazione dell'insegna del bar	400,00	€

Valore finale di stima: € 85.328,00

La stima è stata effettuata seguendo un procedimento sintetico, prendendo in considerazione alcune valutazioni note del mercato immobiliare (Valore OMI) e attingendo dai dati delle agenzie immobiliari della zona, analizzando altresì le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato. L'incremento o la riduzione del valore è dato dalla posizione dell'immobile rispetto il centro abitato, dalla presenza o meno nelle vicinanze di servizi, dalla possibilità edificatoria e/o ampliamento del fabbricato esistente, dalla presenza di particolari vincoli urbanistici, oltre alle caratteristiche planimetriche, quali la distribuzione degli ambienti, la qualità delle finiture e lo stato di conservazione dello stesso.

L'immobile si trova in una posizione strategica: infatti si attesta sulla via Nazionale, strada statale molto trafficata che conduce a Marsala, vicino la piazza principale di Strasatti ed a molte attività commerciali; è un bar ben avviato, in piena attività e versa in buone condizioni.

I dati assunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riportano per la tipologia in questione un valore di 1000 €/mq di superficie convenzionale, mentre il valore medio assunto da indagini di mercato è pari a 1400 €/mq di superficie convenzionale.

Nel caso in esame per la valutazione della stima, tenuto conto della posizione dell'immobile, del valore di mercato di edifici simili, del suo grado di finiture, dello stato degli impianti e delle opere di manutenzione da eseguire, considerando un piccolo deprezzamento, è stato assunto un valore medio pari a 1200 €/mq.

Per cui: Superficie convenzionale = 74,44 mq, valore stimato mq. 74,44 x € 1200,00 = € 89.328,00.



Considerato il fatto che occorre detrarre da tale somma le spese per:

- le spese tecniche di aggiornamento e regolarizzazione urbanistico-catastale relative alla reale planimetria del bar ed inserimento in mappa;

- le spese tecniche di regolarizzazione degli scarichi ed autorizzazione della fossa Imhoff esistente;

- le spese per l'autorizzazione dell'insegna del bar;

che possono essere sintetizzate in circa € 4.000,00.

Valore di Stima definitivo= valore-spese varie

€ 89.328,00. - 4.000,00 = € 85.328,00

DETERMINAZIONE CANONE LOCATIVO La determinazione del canone locativo è stata eseguita prendendo in considerazione alcune valutazioni note del mercato immobiliare della zona (metodo comparativo sintetico).

I dati, assunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riportano per la tipologia in questione un valore di €/mq 6,00 per mese di superficie utile, mentre il valore locativo medio di mercato assunto da indagini di mercato è pari a 8,00 €/mq di superficie utile.

Nel caso in esame per la valutazione del canone locativo è stato assunto un valore medio pari a 7,00 €/mq. Per cui: Superficie utile = 74,44 mq canone locativo al mq. 7,00 €/mq canone locativo mensile = € 521,08 canone locativo annuo = € 6.252,96.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Marsala (TP) - via Nazionale 719 (stradella interna)

Trattasi di un laboratorio a servizio del bar di cui al lotto 1, situato poco distante (circa 35 m), distinto catastalmente al F. 363 p.la 347, di proprietà del sig. **** Omissis ****, e consiste in un fabbricato a due elevazioni fuori terra, confinante una stradella di accesso e adiacente fabbricati di altre ditte, in piena attività. Il locale si attesta sulla stradella che, da via Nazionale, si sviluppa verso l'interno dell'abitato, caratterizzato per lo più da edifici ad una o due elevazioni e da lotti liberi, sia coltivati che incolti, vicino Piazza Fiera, centro di Strasatti e punto di ritrovo e di socializzazione di giovani e cittadini. Nel titolo di proprietà compare solo il terreno edificabile, da ciò si evince che il fabbricato è stato costruito in assenza di permesso, come confermato dal proprietario. Esso si sviluppa su due livelli: il piano terra ospita il forno e la dispensa, una scala a vista conduce al piano primo, destinato alla preparazione e lavorazione dei prodotti.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 363, Part. 247, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 12.500,00

La stima è stata effettuata seguendo un procedimento sintetico, prendendo in considerazione alcune valutazioni note del mercato immobiliare (Valore OMI) e attingendo dai dati delle agenzie immobiliari della zona, analizzando altresì le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato. L'incremento o la riduzione del valore è dato dalla posizione dell'immobile rispetto al centro abitato, dalla presenza o meno nelle vicinanze di servizi, dalla possibilità edificatoria e/o ampliamento del fabbricato esistente, dalla presenza di particolari vincoli urbanistici, oltre alle caratteristiche planimetriche, quali la distribuzione degli ambienti, la qualità delle finiture e lo stato di conservazione dello stesso.

L'immobile si trova in prossimità del bar di cui al lotto 1, su una piccola traversa interna di via Nazionale.

I dati assunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riportano per la tipologia in questione un valore di 300 €/mq di superficie convenzionale, mentre il valore medio assunto da indagini di mercato è pari a 700 €/mq di superficie convenzionale.

Nel caso in esame per la valutazione della stima, tenuto conto della posizione dell'immobile, del valore di mercato di edifici simili, del suo grado di finiture, dello stato degli impianti e delle opere di manutenzione da eseguire, considerando un piccolo deprezzamento, è stato assunto un valore medio



pari a 500 €/mq.

Per cui: Superficie convenzionale = 25,00 mq, valore stimato mq. 25,00 x € 500,00 = € 12.500,00.

Bisogna inoltre procedere ad una stima approssimativa delle spese di sanatoria (da detrarre al valore stimato) previste per la regolarizzazione dell'immobile, e delle spese di demolizione, considerando il fatto che la volumetria realizzata supera quella consentita dagli indici edilizi.

Infatti l'indice edificatorio per questa zona è di 2,5 mc/mq, considerando che la superficie catastale è di mq. 28, la volumetria consentita sarà:

2,5 x 28 mq=70,00 mc (da sanare)

mentre la volumetria realizzata è di mq. 25,00 x 6,75 (h)= 168,75 mc

Occorrerà demolire 168,75-70,00= 98,75 mc

Oblazione € 5.000,00 circa - Oneri concessori € 2.000,00 circa- Spese tecniche € 1.000,00 - Spese demolizione e trasporto alla pubblica discarica 1000,00 € circa per un totale di circa € 9.000,00

Considerato il fatto che occorre detrarre da tale somma anche:

- le spese tecniche di aggiornamento e regolarizzazione urbanistico-catastale;
 - le spese tecniche di regolarizzazione degli scarichi ed autorizzazione della fossa Imhoff esistente;
- che possono essere sintetizzate in circa € 3.000,00

avremo:

Valore di Stima definitivo: valore - spese demolizione- spese sanatoria - spese varie

€ 12.500,00 - € 1.000,00 - € 8.000,00 - €3.000,00 = € 500,00

DETERMINAZIONE CANONE LOCATIVO La determinazione del canone locativo è stata eseguita prendendo in considerazione alcune valutazioni note del mercato immobiliare della zona (metodo comparativo sintetico).

I dati, assunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riportano per la tipologia in questione un valore di €/mq 2,00 per mese di superficie utile, mentre il valore locativo medio di mercato assunto da indagini di mercato è pari a 6,00 €/mq di superficie utile.

Nel caso in esame per la valutazione del canone locativo è stato assunto un valore medio pari a 4,00 €/mq. Per cui: Superficie utile = 25,00 mq canone locativo al mq. 5,00 €/mq canone locativo mensile = € 100,00 canone locativo annuo = € 1.200,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Laboratorio Marsala (TP) - via Nazionale 719 (stradella interna)	25,00 mq	500,00 €/mq	€ 12.500,00	100,00%	€ 12.500,00
				Valore di stima:	€ 12.500,00

Valore di stima: € 12.500,00

Deprezamenti

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



spese tecniche di aggiornamento e regolarizzazione urbanistico-catastale	1500,00	€
le spese tecniche di regolarizzazione degli scarichi ed autorizzazione della fossa Imhoff	1500,00	€
spese sanatoria	7000,00	€
spese demolizione	1000,00	€
spese tecniche	1000,00	€

Valore finale di stima: € 500,00

La stima è stata effettuata seguendo un procedimento sintetico, prendendo in considerazione alcune valutazioni note del mercato immobiliare (Valore OMI) e attingendo dai dati delle agenzie immobiliari della zona, analizzando altresì le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato. L'incremento o la riduzione del valore è dato dalla posizione dell'immobile rispetto al centro abitato, dalla presenza o meno nelle vicinanze di servizi, dalla possibilità edificatoria e/o ampliamento del fabbricato esistente, dalla presenza di particolari vincoli urbanistici, oltre alle caratteristiche planimetriche, quali la distribuzione degli ambienti, la qualità delle finiture e lo stato di conservazione dello stesso.

L'immobile si trova in prossimità del bar di cui al lotto 1, su una piccola traversa interna di via Nazionale.

I dati assunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riportano per la tipologia in questione un valore di 300 €/mq di superficie convenzionale, mentre il valore medio assunto da indagini di mercato è pari a 700 €/mq di superficie convenzionale.

Nel caso in esame per la valutazione della stima, tenuto conto della posizione dell'immobile, del valore di mercato di edifici simili, del suo grado di finiture, dello stato degli impianti e delle opere di manutenzione da eseguire, considerando un piccolo deprezzamento, è stato assunto un valore medio pari a 500 €/mq.

Per cui: Superficie convenzionale = 25,00 mq, valore stimato mq. 25,00 x € 500,00 = € 12.500,00.

Bisogna inoltre procedere ad una stima approssimativa delle spese di sanatoria (da detrarre al valore stimato) previste per la regolarizzazione dell'immobile, e delle spese di demolizione, considerando il fatto che la volumetria realizzata supera quella consentita dagli indici edilizi.

Infatti l'indice edificatorio per questa zona è di 2,5 mc/mq, considerando che la superficie catastale è di mq. 28, la volumetria consentita sarà:

$2,5 \times 28 \text{ mq} = 70,00 \text{ mc}$ (da sanare)

mentre la volumetria realizzata è di mq. $25,00 \times 6,75 \text{ (h)} = 168,75 \text{ mc}$

Occorrerà demolire $168,75 - 70,00 = 98,75 \text{ mc}$

Oblazione € 5.000,00 circa - Oneri concessori- € 2.000,00 circa- Spese demolizione e trasporto alla pubblica discarica 1000,00 € -spese tecniche € 1.000,00 circa per un totale di circa € 9.000,00

Considerato il fatto che occorre detrarre da tale somma anche:

- le spese tecniche di aggiornamento e regolarizzazione urbanistico-catastale;
- le spese tecniche di regolarizzazione degli scarichi ed autorizzazione della fossa Imhoff esistente;

che possono essere sintetizzate in circa € 3.000,00

avremo:

Valore di Stima definitivo: valore - spese demolizione- spese sanatoria - spese varie
 € 12.500,00 - € 1.000,00 - € 8.000,00 - €3.000,00 = € 500,00

DETERMINAZIONE CANONE LOCATIVO La determinazione del canone locativo è stata eseguita prendendo in considerazione alcune valutazioni note del mercato immobiliare della zona (metodo comparativo sintetico).

I dati, assunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riportano per la tipologia in questione un valore di €/mq 2,00 per mese di superficie utile, mentre il valore locativo medio di mercato assunto da indagini di mercato è pari a 6,00 €/mq di superficie utile.



Nel caso in esame per la valutazione del canone locativo è stato assunto un valore medio pari a 4,00 €/mq. Per cui: Superficie utile = 25,00 mq canone locativo al mq. 5,00 €/mq canone locativo mensile = € 100,00 canone locativo annuo = € 1.200,00.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - c.da Cuore di Gesù n.156

Trattasi di un magazzino, distinto catastalmente al Foglio di mappa n. 360 p.lla 52 sub 9, di proprietà del sig. **** Omissis ****, posto al piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, confinante con una strada interna e e adiacente fabbricati di altre ditte. Il fabbricato si trova in c.da Cuore di Gesù, in un contesto fatto di stradine che, dalla via Nazionale, conducono all'interno del tessuto urbano, caratterizzato per lo più da edifici residenziali ad una o due elevazioni e da lotti liberi, sia coltivati che incolti. Dal titolo di proprietà si evince che l'edificio è stato costruito anteriormente il 1° gennaio 1967 (periodo per il quale non occorre titolo edilizio per gli immobili costruiti all'esterno dei centri abitati). Esso si sviluppa a piano terra ed è composto da un ampio magazzino deposito, un w.c. accessibile da un disimpegno, uno studio, un deposito, un ripostiglio ed un vano scala che conduce al piano superiore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 360, Part. 52, Sub. 9, Zc. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 148.509,00

La stima è stata effettuata seguendo un procedimento sintetico, prendendo in considerazione alcune valutazioni note del mercato immobiliare (Valore OMI) e attingendo dai dati delle agenzie immobiliari della zona, analizzando altresì le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato. L'incremento o la riduzione del valore è dato dalla posizione dell'immobile rispetto il centro abitato, dalla presenza o meno nelle vicinanze di servizi, dalla possibilità edificatoria e/o ampliamento del fabbricato esistente, dalla presenza di particolari vincoli urbanistici, oltre alle caratteristiche planimetriche, quali la distribuzione degli ambienti, la qualità delle finiture e lo stato di conservazione dello stesso.

L'immobile si trova vicino via Nazionale, strada statale molto trafficata che conduce a Marsala, al piano terra di un edificio di civile abitazione, accessibile dalla corte interna di pertinenza, e versa in buone condizioni.

I dati assunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riportano per la tipologia in questione un valore di 400 €/mq di superficie convenzionale, mentre il valore medio assunto da indagini di mercato è pari a 500 €/mq di superficie convenzionale.

Nel caso in esame per la valutazione della stima, tenuto conto della posizione dell'immobile, del valore di mercato di edifici simili, del suo grado di finiture, dello stato degli impianti e delle opere di manutenzione da eseguire, considerando un piccolo deprezzamento, è stato assunto un valore medio pari a 450 €/mq.

Per cui: Superficie convenzionale = 330,02 mq, valore stimato mq. 330,02 x € 450,00 = € 148.509,00.

Considerato il fatto che occorre detrarre da tale somma le spese per:

- le spese tecniche di aggiornamento e regolarizzazione urbanistico-catastale relative alla reale planimetria dell'immobile;
- le spese tecniche di regolarizzazione degli scarichi ed autorizzazione della fossa Imhoff esistente;
- le spese tecniche per la regolarizzazione della tettoia abusiva costruita nel cortile;

che possono essere sintetizzate in circa € 4.000,00.

Valore di Stima definitivo= valore-spesse varie

€ 148.509,00 - 4.000,00 = € 144.509,00

DETERMINAZIONE CANONE LOCATIVO La determinazione del canone locativo è stata eseguita prendendo in considerazione alcune valutazioni note del mercato immobiliare della zona (metodo



comparativo sintetico).

I dati, assunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riportano per la tipologia in questione un valore di €/mq 2,00 per mese di superficie utile, mentre il valore locativo medio di mercato assunto da indagini di mercato è pari a 2,50 €/mq di superficie utile.

Nel caso in esame per la valutazione del canone locativo è stato assunto un valore medio pari a 2,25 €/mq. Per cui: Superficie utile = 330,02 mq canone locativo al mq. 2,25 €/mq canone locativo mensile = € 742,545 canone locativo annuo = € 8.910,54.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Magazzino Marsala (TP) - c.da Cuore di Gesù n.156	330,02 mq	450,00 €/mq	€ 148.509,00	100,00%	€ 148.509,00
				Valore di stima:	€ 148.509,00

Valore di stima: € 148.509,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
spese tecniche di regolarizzazione degli scarichi ed autorizzazione della fossa Imhoff	1500,00	€
spese tecniche di aggiornamento e regolarizzazione urbanistico-catastale	1500,00	€
spese tecniche di regolarizzazione tettoia	1000,00	€

Valore finale di stima: € 144.509,00

La stima è stata effettuata seguendo un procedimento sintetico, prendendo in considerazione alcune valutazioni note del mercato immobiliare (Valore OMI) e attingendo dai dati delle agenzie immobiliari della zona, analizzando altresì le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato. L'incremento o la riduzione del valore è dato dalla posizione dell'immobile rispetto il centro abitato, dalla presenza o meno nelle vicinanze di servizi, dalla possibilità edificatoria e/o ampliamento del fabbricato esistente, dalla presenza di particolari vincoli urbanistici, oltre alle caratteristiche planimetriche, quali la distribuzione degli ambienti, la qualità delle finiture e lo stato di conservazione dello stesso.

L'immobile si trova vicino via Nazionale, strada statale molto trafficata che conduce a Marsala, al piano terra di un edificio di civile abitazione, accessibile dalla corte interna di pertinenza, e versa in buone condizioni.

I dati assunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riportano per la tipologia in questione un valore di 400 €/mq di superficie convenzionale, mentre il valore medio assunto da indagini di mercato è pari a 500 €/mq di superficie convenzionale.

Nel caso in esame per la valutazione della stima, tenuto conto della posizione dell'immobile, del valore di mercato di edifici simili, del suo grado di finiture, dello stato degli impianti e delle opere di manutenzione da



eseguire, considerando un piccolo deprezzamento, è stato assunto un valore medio pari a 450 €/mq. Per cui: Superficie convenzionale = 330,02 mq, valore stimato mq. 330,02 x € 450,00 = € 148.509,00.

Considerato il fatto che occorre detrarre da tale somma le spese per:

- le spese tecniche di aggiornamento e regolarizzazione urbanistico-catastale relative alla reale planimetria dell'immobile;

- le spese tecniche di regolarizzazione degli scarichi ed autorizzazione della fossa Imhoff esistente;

- le spese tecniche per la regolarizzazione della tettoia abusiva costruita nel cortile;

che possono essere sintetizzate in circa € 4.000,00.

Valore di Stima definitivo= valore-spesse varie

€ 148.509,00 - 4.000,00 = € 144.509,00

DETERMINAZIONE CANONE LOCATIVO La determinazione del canone locativo è stata eseguita prendendo in considerazione alcune valutazioni note del mercato immobiliare della zona (metodo comparativo sintetico).

I dati, assunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riportano per la tipologia in questione un valore di €/mq 2,00 per mese di superficie utile, mentre il valore locativo medio di mercato assunto da indagini di mercato è pari a 2,50 €/mq di superficie utile.

Nel caso in esame per la valutazione del canone locativo è stato assunto un valore medio pari a 2,25 €/mq. Per cui: Superficie utile = 330,02 mq canone locativo al mq. 2,25 €/mq canone locativo mensile = € 742,545 canone locativo annuo = € 8.910,54.

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - c.da Cuore di Gesù n.156

Trattasi di un appartamento, distinto catastalmente al Foglio di mappa n. 360 p.lla 52 sub 10, di proprietà del sig. **** Omissis ****, posto al piano primo di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, confinante con una strada interna e adiacente fabbricati di altre ditte. Il fabbricato si trova in c.da Cuore di Gesù, in un contesto fatto di stradine che, dalla via Nazionale, conducono all'interno del tessuto urbano, caratterizzato per lo più da edifici residenziali ad una o due elevazioni e da lotti liberi, sia coltivati che incolti. Dal titolo di proprietà si evince che l'edificio è stato costruito anteriormente il 1° gennaio 1967 (periodo per il quale non occorre titolo edilizio per gli immobili costruiti all'esterno dei centri abitati). Esso si sviluppa a piano primo ed è composto da un salone, una sala da pranzo, una cucina, una veranda, tre camere da letto, due w.c., due ripostigli, un disimpegno, un balcone ed un vano scala che conduce al terrazzo del piano superiore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 360, Part. 52, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 191.054,50

La stima è stata effettuata seguendo un procedimento sintetico, prendendo in considerazione alcune valutazioni note del mercato immobiliare (Valore OMI) e attingendo dai dati delle agenzie immobiliari della zona, analizzando altresì le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato. L'incremento o la riduzione del valore è dato dalla posizione dell'immobile rispetto al centro abitato, dalla presenza o meno nelle vicinanze di servizi, dalla possibilità edificatoria e/o ampliamento del fabbricato esistente, dalla presenza di particolari vincoli urbanistici, oltre alle caratteristiche planimetriche, quali la distribuzione degli ambienti, la qualità delle finiture e lo stato di conservazione dello stesso.

L'immobile si trova vicino via Nazionale, strada statale molto trafficata che conduce a Marsala, al piano primo di un edificio di civile abitazione, accessibile dalla corte interna di pertinenza, e versa in ottime condizioni.

I dati assunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riportano per la tipologia in questione un valore di 700 €/mq di superficie convenzionale, mentre il valore medio assunto da indagini di mercato è pari a 1000 €/mq di superficie convenzionale.



Nel caso in esame per la valutazione della stima, tenuto conto della posizione dell'immobile, del valore di mercato di edifici simili, del suo grado di finiture, dello stato degli impianti e delle opere di manutenzione da eseguire, considerando un piccolo deprezzamento, è stato assunto un valore medio pari a 850 €/mq.

Per cui: Superficie convenzionale = 224,77 mq, valore stimato mq. $224,77 \times € 850,00 = € 191.054,5$.

Considerato il fatto che occorre detrarre da tale somma le spese per:

- le spese tecniche di aggiornamento e regolarizzazione urbanistico-catastale relative alla reale planimetria dell'immobile;

- le spese tecniche di regolarizzazione degli scarichi ed autorizzazione della fossa Imhoff esistente; che possono essere sintetizzate in circa € 3.000,00.

Valore di Stima definitivo= valore-spesse varie

$€ 191.054,5 - 3.000,00 = € 188.054,5$

DETERMINAZIONE CANONE LOCATIVO La determinazione del canone locativo è stata eseguita prendendo in considerazione alcune valutazioni note del mercato immobiliare della zona (metodo comparativo sintetico).

I dati, assunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riportano per la tipologia in questione un valore di €/mq 2,00 per mese di superficie utile, mentre il valore locativo medio di mercato assunto da indagini di mercato è pari a 2,50 €/mq di superficie utile.

Nel caso in esame per la valutazione del canone locativo è stato assunto un valore medio pari a 2,25 €/mq. Per cui: Superficie utile = 224,77 mq canone locativo al mq. $2,25 \text{ €/mq}$ canone locativo mensile = € 505,73 canone locativo annuo = € 6.068,76.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Marsala (TP) - c.da Cuore di Gesù n.156	224,77 mq	850,00 €/mq	€ 191.054,50	100,00%	€ 191.054,50
				Valore di stima:	€ 191.054,50

Valore di stima: € 191.054,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
le spese tecniche di aggiornamento e regolarizzazione urbanistico-catastale relative alla reale planimetria dell'immobile	1500,00	€
spese tecniche di regolarizzazione degli scarichi ed autorizzazione della fossa Imhoff esistente	1500,00	€

Valore finale di stima: € 188.054,50



La stima è stata effettuata seguendo un procedimento sintetico, prendendo in considerazione alcune valutazioni note del mercato immobiliare (Valore OMI) e attingendo dai dati delle agenzie immobiliari della zona, analizzando altresì le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato. L'incremento o la riduzione del valore è dato dalla posizione dell'immobile rispetto al centro abitato, dalla presenza o meno nelle vicinanze di servizi, dalla possibilità edificatoria e/o ampliamento del fabbricato esistente, dalla presenza di particolari vincoli urbanistici, oltre alle caratteristiche planimetriche, quali la distribuzione degli ambienti, la qualità delle finiture e lo stato di conservazione dello stesso.

L'immobile si trova vicino via Nazionale, strada statale molto trafficata che conduce a Marsala, al piano primo di un edificio di civile abitazione, accessibile dalla corte interna di pertinenza, e versa in ottime condizioni.

I dati assunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riportano per la tipologia in questione un valore di 700 €/mq di superficie convenzionale, mentre il valore medio assunto da indagini di mercato è pari a 1000 €/mq di superficie convenzionale.

Nel caso in esame per la valutazione della stima, tenuto conto della posizione dell'immobile, del valore di mercato di edifici simili, del suo grado di finiture, dello stato degli impianti e delle opere di manutenzione da eseguire, considerando un piccolo deprezzamento, è stato assunto un valore medio pari a 850 €/mq.

Per cui: Superficie convenzionale = 224,77 mq, valore stimato mq. 224,77 x € 850,00 = € 191.054,5.

Considerato il fatto che occorre detrarre da tale somma le spese per:

- le spese tecniche di aggiornamento e regolarizzazione urbanistico-catastale relative alla reale planimetria dell'immobile;

- le spese tecniche di regolarizzazione degli scarichi ed autorizzazione della fossa Imhoff esistente; che possono essere sintetizzate in circa € 3.000,00.

Valore di Stima definitivo= valore-spesse varie

€ 191.054,5 - 3.000,00 = € 188.054,5

DETERMINAZIONE CANONE LOCATIVO La determinazione del canone locativo è stata eseguita prendendo in considerazione alcune valutazioni note del mercato immobiliare della zona (metodo comparativo sintetico).

I dati, assunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riportano per la tipologia in questione un valore di €/mq 2,00 per mese di superficie utile, mentre il valore locativo medio di mercato assunto da indagini di mercato è pari a 2,50 €/mq di superficie utile.

Nel caso in esame per la valutazione del canone locativo è stato assunto un valore medio pari a 2,25 €/mq. Per cui: Superficie utile = 224,77 mq canone locativo al mq. 2,25 €/mq canone locativo mensile = € 505,73 canone locativo annuo = € 6.068,76.

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - c.da Cuore di Gesù n.156

Trattasi di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, ad uso abitativo, distinto catastalmente al Foglio di mappa n. 360 p.la 52 sub 3, di proprietà del sig. **** Omissis ****, posto all'interno di un cortile annesso ad un fabbricato della stessa proprietà, confinante con lo stesso cortile e adiacente fabbricati di altre ditte. L'immobile si trova in c.da Cuore di Gesù, in un contesto fatto di stradine che, dalla via Nazionale, conducono all'interno del tessuto urbano, caratterizzato per lo più da edifici residenziali ad una o due elevazioni e da lotti liberi, sia coltivati che incolti. Dal titolo di proprietà si evince che l'edificio originario, un magazzino di mq 26.00, è stato costruito anteriormente il 1° gennaio 1967 (periodo per il quale non occorre titolo edilizio per gli immobili costruiti all'esterno dei centri abitati): in realtà al suo posto sorge un fabbricato in corso di costruzione, completo solo al rustico con le tramezzature interne. Esso si sviluppa su tre livelli ed è composto da un salone, una sala da pranzo, una cucina, una veranda, tre camere da letto, due w.c., due ripostigli, un disimpegno, un balcone ed un vano scala che conduce al terrazzo del piano superiore.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 360, Part. 52, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 126.687,50

La stima è stata effettuata seguendo un procedimento sintetico, prendendo in considerazione alcune valutazioni note del mercato immobiliare (Valore OMI) e attingendo dai dati delle agenzie immobiliari della zona, analizzando altresì le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato. L'incremento o la riduzione del valore è dato dalla posizione dell'immobile rispetto al centro abitato, dalla presenza o meno nelle vicinanze di servizi, dalla possibilità edificatoria e/o ampliamento del fabbricato esistente, dalla presenza di particolari vincoli urbanistici, oltre alle caratteristiche planimetriche, quali la distribuzione degli ambienti, la qualità delle finiture e lo stato di conservazione dello stesso.

L'immobile si trova vicino via Nazionale, strada statale molto trafficata che conduce a Marsala, all'interno di una corte interna di proprietà della stessa ditta: lasciato allo stato grezzo, ad oggi vige in stato di completo abbandono.

I dati assunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riportano per la tipologia in questione un valore di 600 €/mq di superficie convenzionale, mentre il valore medio assunto da indagini di mercato è pari a 650 €/mq di superficie convenzionale.

Nel caso in esame per la valutazione della stima, tenuto conto della posizione dell'immobile, del valore di mercato di edifici simili, del suo grado di finiture, dello stato degli impianti e delle opere di manutenzione da eseguire, considerando un piccolo deprezzamento, è stato assunto un valore medio pari a 625 €/mq.

Per cui: Superficie convenzionale = 202,70 mq, valore stimato mq. 202,70 x € 625,00 = € 126.687,5.

Bisogna inoltre procedere ad una stima approssimativa delle spese di sanatoria (da detrarre al valore stimato) previste per la regolarizzazione dell'immobile, e delle spese di demolizione, considerando il fatto che la volumetria realizzata supera quella consentita dagli indici edilizi.

Infatti l'indice edificatorio per questa zona è di 2,5 mc/mq, considerando che la superficie catastale non è indicata nella visura, si prenderà in considerazione la superficie del magazzino indicata di mq. 26, la volumetria consentita sarà:

$2,5 \times 26 \text{ mq} = 65,00 \text{ mc}$ (da sanare)

mentre la volumetria realizzata è di $(\text{mq}.76,67 \times 6,60) + (\text{mq}.39,15 \times 3,30) = 635,20 \text{ mc}$

Occorrerà demolire $635,20 - 65,00 = 570,195 \text{ mc}$

Oblazione € 5.000,00 circa - Oneri concessori € 2.000,00 circa - € Spese tecniche 1.000,00 - Spese demolizione e trasporto alla pubblica discarica 5000,00 € circa per un totale di circa € 13.000,00

Considerato il fatto che occorre detrarre da tale somma anche:

- le spese tecniche di aggiornamento e regolarizzazione urbanistico-catastale;
 - le spese tecniche di regolarizzazione degli scarichi ed autorizzazione della fossa Imhoff esistente;
- che possono essere sintetizzate in circa € 3.000,00

avremo:

Valore di Stima definitivo: valore - spese demolizione- spese sanatoria - spese varie

€ 126.687,50 - € 5.000,00 - € 8.000,00 - € 3.000,00 = € 110.687,50

DETERMINAZIONE CANONE LOCATIVO

Quando l'immobile in oggetto verrà sanato e accatastato, la particella sarà identificata con categoria F3 (in corso di costruzione): alle unità immobiliari del gruppo F non viene associata e riconosciuta alcuna rendita catastale, in quanto sono unità immobiliari non idonee (anche solo temporaneamente) a produrre ordinariamente un reddito ed esistono solo in modo fittizio per finalità gestionali e tecniche; pertanto non può essere determinato il canone locativo.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Fabbricato civile Marsala (TP) - c.da Cuore di Gesù n.156	202,70 mq	625,00 €/mq	€ 126.687,50	100,00%	€ 126.687,50
				Valore di stima:	€ 126.687,50

Valore di stima: € 126.687,50

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese sanatoria	7000,00	€
spese tecniche di aggiornamento e regolarizzazione urbanistico-catastale	1500,00	€
le spese tecniche di regolarizzazione degli scarichi	1500,00	€
Spese demolizione	5000,00	€
Spese tecniche	1000,00	€

Valore finale di stima: € 110.687,50

La stima è stata effettuata seguendo un procedimento sintetico, prendendo in considerazione alcune valutazioni note del mercato immobiliare (Valore OMI) e attingendo dai dati delle agenzie immobiliari della zona, analizzando altresì le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato. L'incremento o la riduzione del valore è dato dalla posizione dell'immobile rispetto il centro abitato, dalla presenza o meno nelle vicinanze di servizi, dalla possibilità edificatoria e/o ampliamento del fabbricato esistente, dalla presenza di particolari vincoli urbanistici, oltre alle caratteristiche planimetriche, quali la distribuzione degli ambienti, la qualità delle finiture e lo stato di conservazione dello stesso.

L'immobile si trova vicino via Nazionale, strada statale molto trafficata che conduce a Marsala, all'interno di una corte interna di proprietà della stessa ditta: lasciato allo stato grezzo, ad oggi vige in stato di completo abbandono.

I dati assunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) riportano per la tipologia in questione un valore di 600 €/mq di superficie convenzionale, mentre il valore medio assunto da indagini di mercato è pari a 650 €/mq di superficie convenzionale.

Nel caso in esame per la valutazione della stima, tenuto conto della posizione dell'immobile, del valore di mercato di edifici simili, del suo grado di finiture, dello stato degli impianti e delle opere di manutenzione da eseguire, considerando un piccolo deprezzamento, è stato assunto un valore medio pari a 625 €/mq.

Per cui: Superficie convenzionale = 202,70 mq, valore stimato mq. 202,70 x € 625,00 = € 126.687,5.

Bisogna inoltre procedere ad una stima approssimativa delle spese di sanatoria (da detrarre al valore stimato) previste per la regolarizzazione dell'immobile, e delle spese di demolizione, considerando il fatto che la



volumetria realizzata supera quella consentita dagli indici edilizi.

Infatti l'indice edificatorio per questa zona è di 2,5 mc/mq, considerando che la superficie catastale non è indicata nella visura, si prenderà in considerazione la superficie del magazzino indicata di mq. 26, la volumetria consentita sarà:

$2,5 \times 26 \text{ mq} = 65,00 \text{ mc}$ (da sanare)

mentre la volumetria realizzata è di $(\text{mq}.76,67 \times 6,60) + (\text{mq}.39,15 \times 3,30) = 635,20 \text{ mc}$

Occorrerà demolire $635,20 - 65,00 = 570,195 \text{ mc}$

Oblazione € 5.000,00 circa - Oneri concessori € 2.000,00 circa- Spese tecniche € 1.000,00 - Spese demolizione e trasporto alla pubblica discarica 5000,00 € circa per un totale di circa € 13.000,00

Considerato il fatto che occorre detrarre da tale somma anche:

- le spese tecniche di aggiornamento e regolarizzazione urbanistico-catastale;
 - le spese tecniche di regolarizzazione degli scarichi ed autorizzazione della fossa Imhoff esistente;
- che possono essere sintetizzate in circa € 3.000,00

avremo:

Valore di Stima definitivo: valore - spese demolizione- spese sanatoria - spese varie

€ 126.687,50 - € 5.000,00 - € 8.000,00 - €3.000,00 = € 110.687,50

DETERMINAZIONE CANONE LOCATIVO

Quando l'immobile in oggetto verrà sanato e accatastato, la particella sarà identificata con categoria F3 (in corso di costruzione): alle unità immobiliari del gruppo F non viene associata e riconosciuta alcuna rendita catastale, in quanto sono unità immobiliari non idonee (anche solo temporaneamente) a produrre ordinariamente un reddito ed esistono solo in modo fittizio per finalità gestionali e tecniche; pertanto non può essere determinato il canone locativo.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o 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.

Castelvetrano, li 08/11/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. D'Antoni Rosa Maria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Titoli di proprietà



- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure storiche fabbricati e terreno
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Elaborati grafici
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Google maps - Immagini satellitari da google maps
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica e con ottici
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratti di mappa
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione avvio operazioni peritali
- ✓ N° 1 Ortofoto - Stralci Piano comprensoriale e piano paesaggistico
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Richiesta Certificato
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Richiesta accesso agli atti per agibilità
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta inserimento planimetria agenzia territorio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Bar ubicato a Marsala (TP) - via Nazionale 719
Trattasi di un bar, distinto catastalmente al Foglio di mappa n. 363 p.lla 119 sub 6, di proprietà del sig. **** Omissis ****, posto al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, confinante con una stradella comune e adiacente fabbricati di altre ditte, in piena attività. Il bar si trova in c.da Strasatti ed ha accesso diretto da via Nazionale, la strada che conduce a Marsala, caratterizzata per lo più da edifici ad una o due elevazioni, da attività commerciali prospicienti la strada e da lotti liberi, sia coltivati che incolti, vicino Piazza Fiera, centro di Strasatti e punto di ritrovo e di socializzazione di giovani e cittadini. Dal titolo di proprietà si evince che l'edificio è stato costruito anteriormente il 1° gennaio 1967 (periodo per il quale non occorre titolo edilizio per gli immobili costruiti all'esterno dei centri abitati). Esso si sviluppa a piano terra ed è composto dal locale bar, un w.c., un disimpegno ed un ripostiglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 363, Part. 119, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella zona B3 del Piano comprensoriale di Marsala.

Prezzo base d'asta: € 85.328,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Laboratorio ubicato a Marsala (TP) - via Nazionale 719 (stradella interna)
Trattasi di un laboratorio a servizio del bar di cui al lotto 1, situato poco distante (circa 35 m), distinto catastalmente al F. 363 p.la 347, di proprietà del sig. **** Omissis ****, e consiste in un fabbricato a due elevazioni fuori terra, confinante una stradella di accesso e adiacente fabbricati di altre ditte, in piena attività. Il locale si attesta sulla stradella che, da via Nazionale, si sviluppa verso l'interno dell'abitato, caratterizzato per lo più da edifici ad una o due elevazioni e da lotti liberi, sia coltivati che incolti, vicino Piazza Fiera, centro di Strasatti e punto di ritrovo e di socializzazione di giovani e cittadini. Nel titolo di proprietà compare solo il terreno edificabile, da ciò si evince che il fabbricato è stato costruito in assenza di permesso, come confermato dal proprietario. Esso si sviluppa su due livelli: il piano terra ospita il forno e la dispensa, una scala a vista conduce al piano primo, destinato alla preparazione e lavorazione dei prodotti.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 363, Part. 247, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno, in cui insiste l'immobile, ricade in zona B3 del vigente Piano Comprensoriale del Comune di Marsala.

Prezzo base d'asta: € 500,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - c.da Cuore di Gesù n.156
Trattasi di un magazzino, distinto catastalmente al Foglio di mappa n. 360 p.la 52 sub 9, di proprietà del sig. **** Omissis ****, posto al piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, confinante con una strada interna e e adiacente fabbricati di altre ditte. Il fabbricato si trova in c.da Cuore di Gesù, in un contesto fatto di stradine che, dalla via Nazionale, conducono all'interno del tessuto urbano, caratterizzato per lo più da edifici residenziali ad una o due elevazioni e da lotti liberi, sia coltivati che incolti. Dal titolo di proprietà si evince che l'edificio è stato costruito anteriormente il 1° gennaio 1967 (periodo per il quale non occorre titolo edilizio per gli immobili costruiti all'esterno dei centri abitati).



Esso si sviluppa a piano terra ed è composto da un ampio magazzino deposito, un w.c. accessibile da un disimpegno, uno studio, un deposito, un ripostiglio ed un vano scala che conduce al piano superiore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 360, Part. 52, Sub. 9, Zc. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B3 del vigente Piano Comprensoriale del Comune di Marsala.

Prezzo base d'asta: € 144.509,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - c.da Cuore di Gesù n.156
Trattasi di un appartamento, distinto catastalmente al Foglio di mappa n. 360 p.lla 52 sub 10, di proprietà del sig. **** Omissis ****, posto al piano primo di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, confinante con una strada interna e adiacente fabbricati di altre ditte. Il fabbricato si trova in c.da Cuore di Gesù, in un contesto fatto di stradine che, dalla via Nazionale, conducono all'interno del tessuto urbano, caratterizzato per lo più da edifici residenziali ad una o due elevazioni e da lotti liberi, sia coltivati che incolti. Dal titolo di proprietà si evince che l'edificio è stato costruito anteriormente il 1° gennaio 1967 (periodo per il quale non occorre titolo edilizio per gli immobili costruiti all'esterno dei centri abitati). Esso si sviluppa a piano primo ed è composto da un salone, una sala da pranzo, una cucina, una veranda, tre camere da letto, due w.c., due ripostigli, un disimpegno, un balcone ed un vano scala che conduce al terrazzo del piano superiore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 360, Part. 52, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B3 del vigente Piano Comprensoriale del Comune di Marsala.

Prezzo base d'asta: € 188.054,50

LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - c.da Cuore di Gesù n.156
Trattasi di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, ad uso abitativo, distinto catastalmente al Foglio di mappa n. 360 p.lla 52 sub 3, di proprietà del sig. **** Omissis ****, posto all'interno di un cortile annesso ad un fabbricato della stessa proprietà, confinante con lo stesso cortile e adiacente fabbricati di altre ditte. L'immobile si trova in c.da Cuore di Gesù, in un contesto fatto di stradine che, dalla via Nazionale, conducono all'interno del tessuto urbano, caratterizzato per lo più da edifici residenziali ad una o due elevazioni e da lotti liberi, sia coltivati che incolti. Dal titolo di proprietà si evince che l'edificio originario, un magazzino di mq 26.00, è stato costruito anteriormente il 1° gennaio 1967 (periodo per il quale non occorre titolo edilizio per gli immobili costruiti all'esterno dei centri abitati): in realtà al suo posto sorge un fabbricato in corso di costruzione, completo solo al rustico con le tramezzature interne. Esso si sviluppa su tre livelli ed è composto da un salone, una sala da pranzo, una cucina, una veranda, tre camere da letto, due w.c., due ripostigli, un disimpegno, un balcone ed un vano scala che conduce al terrazzo del piano superiore. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 360, Part. 52, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B3 del vigente Piano Comprensoriale del Comune di Marsala.

Prezzo base d'asta: € 110.687,50



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 62/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.328,00

Bene N° 1 - Bar			
Ubicazione:	Marsala (TP) - via Nazionale 719		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Bar Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 363, Part. 119, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C1	Superficie	74,44 mq
Stato conservativo:	Il locale bar risulta ben rifinito ed in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di un bar, distinto catastalmente al Foglio di mappa n. 363 p.la 119 sub 6, di proprietà del sig. **** Omissis ****, posto al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, confinante con una stradella comune e adiacente fabbricati di altre ditte, in piena attività. Il bar si trova in c.da Strasatti ed ha accesso diretto da via Nazionale, la strada che conduce a Marsala, caratterizzata per lo più da edifici ad una o due elevazioni, da attività commerciali prospicienti la strada e da lotti liberi, sia coltivati che incolti, vicino Piazza Fiera, centro di Strasatti e punto di ritrovo e di socializzazione di giovani e cittadini. Dal titolo di proprietà si evince che l'edificio è stato costruito anteriormente il 1° gennaio 1967 (periodo per il quale non occorre titolo edilizio per gli immobili costruiti all'esterno dei centri abitati). Esso si sviluppa a piano terra ed è composto dal locale bar, un w.c., un disimpegno ed un ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 500,00

Bene N° 2 - Laboratorio			
Ubicazione:	Marsala (TP) - via Nazionale 719 (stradella interna)		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio Identificato al catasto Terreni - Fg. 363, Part. 247, Qualità Seminativo	Superficie	25,00 mq
Stato conservativo:	Il locale risulta in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di un laboratorio a servizio del bar di cui al lotto 1, situato poco distante (circa 35 m), distinto catastalmente al F. 363 p.la 347, di proprietà del sig. **** Omissis ****, e consiste in un fabbricato a due elevazioni fuori terra, confinante una stradella di accesso e adiacente fabbricati di altre ditte, in piena attività. Il locale si attesta sulla stradella che, da via Nazionale, si sviluppa verso l'interno dell'abitato, caratterizzato per lo più da edifici ad una o due elevazioni e da lotti liberi, sia coltivati che incolti, vicino Piazza Fiera, centro di Strasatti e punto di ritrovo e di socializzazione di giovani e cittadini. Nel titolo di proprietà compare solo il terreno edificabile, da ciò si evince che il fabbricato è stato costruito in assenza di permesso, come confermato dal proprietario. Esso si sviluppa su due livelli: il piano terra ospita il forno e la dispensa, una scala a vista conduce al piano primo, destinato alla preparazione e lavorazione dei prodotti.		



Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 144.509,00

Bene N° 3 - Magazzino			
Ubicazione:	Marsala (TP) - c.da Cuore di Gesù n.156		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 360, Part. 52, Sub. 9, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	330,02 mq
Stato conservativo:	Il magazzino risulta ben rifinito ed in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di un magazzino, distinto catastalmente al Foglio di mappa n. 360 p.la 52 sub 9, di proprietà del sig. **** Omissis ****, posto al piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, confinante con una strada interna e e adiacente fabbricati di altre ditte. Il fabbricato si trova in c.da Cuore di Gesù, in un contesto fatto di stradine che, dalla via Nazionale, conducono all'interno del tessuto urbano, caratterizzato per lo più da edifici residenziali ad una o due elevazioni e da lotti liberi, sia coltivati che incolti. Dal titolo di proprietà si evince che l'edificio è stato costruito anteriormente il 1° gennaio 1967 (periodo per il quale non occorre titolo edilizio per gli immobili costruiti all'esterno dei centri abitati). Esso si sviluppa a piano terra ed è composto da un ampio magazzino deposito, un w.c. accessibile da un disimpegno, uno studio, un deposito, un ripostiglio ed un vano scala che conduce al piano superiore.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 188.054,50

Bene N° 4 - Appartamento			
Ubicazione:	Marsala (TP) - c.da Cuore di Gesù n.156		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 360, Part. 52, Sub. 10, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	224,77 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta ben rifinito ed in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di un appartamento, distinto catastalmente al Foglio di mappa n. 360 p.la 52 sub 10, di proprietà del sig. **** Omissis ****, posto al piano primo di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, confinante con una strada interna e adiacente fabbricati di altre ditte. Il fabbricato si trova in c.da Cuore di Gesù, in un contesto fatto di stradine che, dalla via Nazionale, conducono all'interno del tessuto urbano, caratterizzato per lo più da edifici residenziali ad una o due elevazioni e da lotti liberi, sia coltivati che incolti. Dal titolo di proprietà si evince che l'edificio è stato costruito anteriormente il 1° gennaio 1967 (periodo per il quale non occorre titolo edilizio per gli immobili costruiti all'esterno dei centri abitati). Esso si sviluppa a piano primo ed è composto da un salone, una sala da pranzo, una cucina, una veranda, tre camere da letto, due		



	w.c., due ripostigli, un disimpegno, un balcone ed un vano scala che conduce al terrazzo del piano superiore.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.687,50

Bene N° 5 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Marsala (TP) - c.da Cuore di Gesù n.156		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 360, Part. 52, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C2	Superficie	202,70 mq
Stato conservativo:	L'unità, distinta catastalmente al sub 3, si trova allo stato grezzo, e ad oggi vige in stato di completo abbandono.		
Descrizione:	<p>Trattasi di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, ad uso abitativo, distinto catastalmente al Foglio di mappa n. 360 p.la 52 sub 3, di proprietà del sig. **** Omissis ****, posto all'interno di un cortile annesso ad un fabbricato della stessa proprietà, confinante con lo stesso cortile e adiacente fabbricati di altre ditte. L'immobile si trova in c.da Cuore di Gesù, in un contesto fatto di stradine che, dalla via Nazionale, conducono all'interno del tessuto urbano, caratterizzato per lo più da edifici residenziali ad una o due elevazioni e da lotti liberi, sia coltivati che incolti. Dal titolo di proprietà si evince che l'edificio originario, un magazzino di mq 26.00, è stato costruito anteriormente il 1° gennaio 1967 (periodo per il quale non occorre titolo edilizio per gli immobili costruiti all'esterno dei centri abitati): in realtà al suo posto sorge un fabbricato in corso di costruzione, completo solo al rustico con le tramezzature interne. Esso si sviluppa su tre livelli ed è composto da un salone, una sala da pranzo, una cucina, una veranda, tre camere da letto, due w.c., due ripostigli, un disimpegno, un balcone ed un vano scala che conduce al terrazzo del piano superiore.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

