

TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Sammartano Alberto, nell'Esecuzione Immobiliare 161/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 161/2024 del R.G.E.....	14
Lotto Unico	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15



All'udienza del 14/01/2025, il sottoscritto Ing. Sammartano Alberto, con studio in Piazza Gen. Mario Sorrentino, 3 - 91025 - Marsala (TP), email alberto.sammartano@gmail.com, PEC alberto.sammartano@ordineingegneritrapani.it, Tel. 3294383679, Fax 0923 1876199, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mazara del Vallo (TP) - via Francesco Paolo Perez n. 54 (Coord. Geografiche: 37,39367 - 12,353577)

L'immobile, oggetto di stima risulta essere un appartamento di piano primo, destinato a civile abitazione con accesso da un androne esclusivo di piano terra e terrazzo esclusivo a piano secondo, lo stesso prospetta a piano primo sulla via Monsignore Graffeo, sito in Mazara del Vallo, nella via Francesco Paolo perz al n. 54.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mazara del Vallo (TP) - via Francesco Paolo Perez n. 54

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il lotto su cui insiste l'abitazione oggetto di stima identificato in catasto terreni con la part. 861, confina a nord con la via Francesco Paolo Perez e con edificio condominiale identificato con la part. 860, a est con edifici condominiali identificati con le part. 862 e 863, a sud con edifici condominiali identificati con le part. 864 e 865 e a ovest con la via Monsignore Graffeo.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,63 mq	119,83 mq	1	119,83 mq	2,90 m	primo
androne di ingresso	24,90 mq	31,71 mq	0,50	15,86 mq	3,50 m	terra
balconi	3,76 mq	3,76 mq	0,25	0,94 mq	0,00 m	primo
veranda coperta	8,35 mq	10,20 mq	0,95	9,69 mq	3,00 m	primo
Terrazza	79,69 mq	95,50 mq	0,30	28,65 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				174,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				174,97 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie utile complessiva dell'abitazione di piano primo è di mq 119,83 con un'altezza media interna di mt 2,90 la superficie utile non residenziale, verande coperte, balconi e terrazzi è di mq 91,80 con un'altezza media per le verande coperte di mt 3,00, la superficie utile dell'androne di ingresso di piano terra è di mq 24,90 con un'altezza di mt 3,50. La veranda coperta risulta essere stata coperta in assenza di autorizzazione, inoltre l'immobile presenta alcune differenze nella distribuzione interna, ed un balcone del soggiorno di piano primo non risulta essere stato realizzato.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/02/2005 al 13/03/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 233, Part. 1855, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 142.00 mq Rendita € 278,89 Piano T-1

Si precisa che la planimetria catastale in atti ad oggi non corrisponde alla situazione reale sui luoghi, in quanto sui luoghi risultano piccole opere interne, realizzate in assenza di autorizzazione, quali la demolizione di un piccolo tramezzo nella zona cucina, la non realizzazione del balcone del soggiorno su via Perez, oltre che l'inserimento in planimetria del terrazzo di piano secondo. Tali difformità andranno regolarizzate catastalmente con atto di aggiornamento catastale, con un costo di € 1.500,00.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	233	1855	2		A3	4	6	142.00 mq	278,89 €	T-1	

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	
233	861				ENTE URBANO		00.01.00 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che la planimetria catastale in atti ad oggi non corrisponde alla situazione reale sui luoghi, in quanto sui luoghi risultano piccole opere interne, realizzate in assenza di autorizzazione, quali la demolizione di un piccolo tramezzo nella zona cucina, la non realizzazione del balcone del soggiorno su via Perez, oltre che l'inserimento in planimetria del terrazzo di piano secondo. Tali difformità andranno regolarizzate catastalmente con atto di aggiornamento catastale, con un costo di € 1.500,00.

PRECISAZIONI

Il sottoscritto Ing. Sammartano Alberto, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Trapani al n° 1418, con studio tecnico sito in Marsala nella Piazza Generale Mario Sorrentino n. 3, nominato C.T.U., dopo aver prestato il giuramento promissorio di rito, successivamente, ha estratto le copie della documentazione mediante il procedimento telematico, dal fascicolo, fra cui: A) Atto di Pignoramento Immobiliare, con il quale il creditore procedente ha sottoposto ad esecuzione forzata l'immobile di proprietà del debitore esecutato; B) Atto di precetto; C) Certificazione ipocatastale. Dopo avere esaminato attentamente il fascicolo, il C.T.U. ha convocato le parti per l'inizio delle operazioni peritali, fissando il sopralluogo, mediante lettera raccomandata regolarmente pervenuta alle parti il 22.01.2025, per il giorno 05.02.2025 alle ore 11,00. Al sopralluogo, il sottoscritto C.T.U. sui luoghi oggetto di sopralluogo, trovava la **** Omissis **** i quali davano libero accesso all'immobile, ed alla costante presenza degli stessi, il C.T.U. operava rilievi metrici e fotografici, riportati in fogli separati dal verbale di sopralluogo e redigeva il verbale di accesso n.1. (Allegato A - comunicazione sopralluogo con avvisi di ricevimento delle raccomandate, verbale di accesso n. 1). Il sottoscritto C.T.U. inoltre si accertava successivamente della regolarità urbanistica dell'immobile recandosi più volte presso il Comune di Mazara del Vallo ufficio urbanistica e si è recato inoltre presso l'Agenzia del Territorio di Trapani, per accertare provenienza e trascrizione degli immobili, per conoscerne la reale situazione catastale e verificare la documentazione planimetrica, nonché presso gli studi notarili per reperire i titoli di proprietà antecedenti il ventennio dalla data del pignoramento. Allegato B - (Visure catastali, stralci di mappa, planimetria catastale) - (Allegato C - C.E. ed allegati) - (Allegato D - Visure ipotecarie e titoli di proprietà').

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova ubicato all'interno di un fabbricato di piano terra, primo e secondo, l'intero edificio in questione risulta essere un fabbricato, con una struttura portante c.a. e tamponature con blocchi di tufo dello spessore al finito di cm 30, con tramezzature interne dello spessore di cm 10 realizzati in segato di tufo posto in opera con malta cementizia, i solai sono del tipo prefabbricato brevettato con altezza complessiva di cm 30. Esso è destinato a civile abitazione. L'abitazione in questione ubicata al piano terra, primo e secondo, è composta a piano terra da androne e vano scala, al piano primo da una cucina, un soggiorno, un ingresso, un disimpegno e due camere da letto, un bagno ed un wc con aereazione forzata, oltre una veranda coperta, a piano secondo il vano scala e due terrazzi esclusivi. L'intero appartamento risulta rifinito con le pareti interne con tonachina e ultimo strato di pittura lavabile, i pavimenti sono in ceramica, i bagni piastrellati anche nelle pareti con mattoni in ceramica fino ad un'altezza di mt 2,20 circa, gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia, gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni in alluminio con tapparelle in plastica, mentre il portone di piano terra risulta essere in ferro. La veranda è anch'essa pavimentata con pavimenti in ceramica e coperta con struttura metallica e pannelli coibentati. Nel complesso l'immobile risulta in sufficiente stato di conservazione con necessari interventi di manutenzione e rifinitura. Infine la scala risulta pavimentata in marmo. (Allegato E - Restituzione grafica dell'immobile sito in Mazara del Vallo via Francesco Paolo Perez n. 54, f.m. 233 p.lla 1855 sub. 2), (Allegato F - Documentazione Fotografica con planimetria con ottici).

PARTI COMUNI

Non insistono parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche descrittive abitazione: Esposizione: libera da due lati.

Altezza interna utile: Piano Terra min 3.50 mt. Piano Primo 2.90 mt.

Str. verticali: materiale: c.a.; Condizioni: buone.

Solai: in laterocemento; Condizioni: buone.

Copertura: Piana in laterocemento; Condizioni: buone.

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

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

Condizioni: scarse. Pavimentazione interna: ceramica; Condizioni: sufficienti.

Infissi esterni: alluminio con tapparelle in plastica; Condizioni: sufficienti.

Infissi interni: legno tamburato; Condizioni: scarse.

Impianto Elettrico: tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; Condizioni: sufficienti.

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

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta abitato dall'esecutata **** Omissis **** che lo occupa con il figlio.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/2005 al 13/03/2025	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BARRACCO GIOVANNI	28/02/2005	63265	17438
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		COSERVATORIA DI TRAPANI	09/03/2005	7913	5279
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
AGENZIA DELLE ENTRATE DI MARSALA	08/03/2005	598			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 05/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a TRAPANI il 09/03/2005
Reg. gen. 7915 - Reg. part. 1898
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 85.000,00
Percentuale interessi: 1,25 %
Rogante: BARRACCO GIOVANNI
Data: 28/02/2005
N° repertorio: 63266
Note: CREDITO CEDUTO ALLA PRISMA SPV E SUCCESSIVAMENTE ALLA MAUI SPV SRL OGGI CREDITORE PROCEDENTE

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TRAPANI il 19/03/2018
Reg. gen. 5664 - Reg. part. 4374
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: TALE TRASCRIZIONE COME DA ATTESTAZIONE DELL'UFFICIO ESECUZIONI CIVILI, E' STATO DICHIARATO ESTINTO IN DATA 05.07.2022. MA RISULTANTE ANCORA TRA LE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DELL'IMMOBILE
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TRAPANI il 31/10/2024
Reg. gen. 22598 - Reg. part. 18837
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
Trascritto a TRAPANI il 25/02/2025
Reg. gen. 3800 - Reg. part. 375
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: CREDITO CEDUTO ALLA PRISMA SPV E SUCCESSIVAMENTE ALLA MAUI SPV SRL OGGI CREDITORE PROCEDENTE, IPOTECA DI RINNOVO ALLA PRECEDENTE

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'intero edificio in questione risulta essere stato ristrutturato con regolare C.E. n. 1274 del 22/12/1993, per la demolizione e ricostruzione di un immobile danneggiato dagli eventi sismici del 07.06.1981, esso risulta essera con una struttura portante c.a. e tamponature con blocchi di tufo dello spessore al finito di cm 30, con tramezzature interne dello spessore di cm 10 realizzati in segato di tufo posto in opera con malta cementizia, i solai sono del tipo prefabbricato brevettato con altezza complessiva di cm 30, gli interni sono rifiniti con tonachina e ultimo strato di pittura lavabile, gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia, infissi esterni in alluminio con tapparelle in plastica e bussole interne in legno del tipo tamburato, i prospetti esterni invece risultano rifiniti con intonaco civile. L'appartamento in questione è composto da: a piano terra da androne e vano scala; al piano primo da una cucina, un soggiorno, un ingresso, un disimpegno e due camere da letto, un bagno ed un wc con aereazione forzata, oltre una veranda coperta; a piano secondo il vano scala e due terrazzi esclusivi. Il sottoscritto c.t.u. recandosi più volte presso l'ufficio urbanistica del Comune di Mazara del Vallo, ha ottenuto copia del fascicolo inerente il fabbricato in oggetto, appurando che rispetto al progetto approvato non si è realizzato il balcone del soggiorno prospettante via F. P. Perez, la veranda è stata coperta abusivamente con struttura in ferro e pannelli coibentati ed infine sono state realizzate delle piccole diverse distribuzioni interne. Tali opere abusive risultano in parte regolarizzabili, in particolare è necessario presentare pratica edilizia per la regolarizzazione delle diverse distribuzioni interne e della non realizzazione del balcone, con un costo stimato di € 3.500,00, a seguito di tale regolarizzazione necessiterà l'aggiornamento catastale per la demolizione di un piccolo tramezzo nella zona cucina, la non realizzazione del balcone del soggiorno su via Perez, oltre che l'inserimento in planimetria del terrazzo di piano secondo con un costo stimato di € 1.500,00. Non risulta in vece regolarizzabile la copertura della veranda di primo piano pertanto se ne dovrà eseguire lo smonto/demolizione riportando la veranda scoperta, tale intervento è stato stimato con un costo di € 4.500,00 compreso smaltimento e trasporto a discarica.

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.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si é a conoscenza di presenza di 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 di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mazara del Vallo (TP) - via Francesco Paolo Perez n. 54
 L'immobile, oggetto di stima risulta essere un appartamento di piano primo, destinato a civile abitazione con accesso da un androne esclusivo di piano terra e terrazzo esclusivo a piano secondo, lo stesso prospetta a piano primo sulla via Monsignore Graffeo, sito in Mazara del Vallo, nella via Francesco Paolo perz al n. 54.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 233, Part. 1855, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 233, Part. 861, Qualità ENTE URBANO
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 113.730,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Mazara del Vallo (TP) - via Francesco Paolo Perez n. 54	174,97 mq	650,00 €/mq	€ 113.730,50	100,00%	€ 113.730,50
				Valore di stima:	€ 113.730,50

Valore di stima: € 113.730,50

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per assenza di garanzia per vizi occulti: € 17.059,57

Spese tecniche per agg. edilizie e catastale €. 5.000,00

Spese di demolizione e ripristino €. 4.500,00

Valore finale di stima: € 87.170,93

PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

Valore della quota dell'immobile, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e per bonifica/demolizione a carico della procedura: €. 96.670,93

Valore della quota dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura e per bonifica/demolizione a carico dell'acquirente: € 91.670,93

Valore della quota dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e per bonifica/demolizione a carico dell'acquirente: € 87.170,93.

Il sottoscritto C.T.U. ha altresì stimato per il lotto in oggetto un canone di locazione
VALUTAZIONE CANONE DI LOCAZIONE

LOTTO 1

Per la determinazione del più probabile valore di locazione dell'immobile di cui al presente lotto si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- Stato manutentivo: vedasi relazione di stima (stato: sufficiente)
- Ricerche di mercato: Per l'individuazione del più probabile valore di locazione, oltre ad una ricerca eseguita direttamente sugli attuali canoni di locazione esistenti sul territorio comunale, si è tenuto conto dei valori delle quotazioni immobiliari e della banca dati pubblicate dall'O.M.I. per quanto concerne i valori di locazione registrati recentemente (1° semestre anno 2024) nel Comune di Mazara del Vallo - zona centrale/Centro storico per immobili a destinazione abitazioni di tipo economico.

L'immobile oggetto di valutazione, dalle rilevazioni metriche effettuate, presenta la seguente superficie:

- Superficie commerciale = mq 174,97

Il sottoscritto C.T.U., sulla scorta di indagini effettuate sui valori di locazione al mq per immobili simili a quello in esame anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Mazara del Vallo e tenendo altresì conto delle sue condizioni generali, ritiene congruo applicare un valore espresso in €/mq x mese di 1.95 al fine di addivenire al più probabile valore di locazione dell'immobile di cui al presente lotto.

Si ha quindi:

- Canone mensile Totale = mq 174,97 x € 1,90/mq x mese = € 332,44

che si arrotondano a Euro 300,00 x mese

- Canone annuo Totale = € 300,00 x 12 = Euro 3.600,00 annui

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Marsala, li 14/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Sammartano Alberto



ELENCO ALLEGATI:

- _ ALLEGATO A - Comunicazione sopralluogo con avvisi di ricevimento delle raccomandate, verbale di accesso n. 1;
- _ ALLEGATO B - Visure catastali, stralci di mappa, planimetria catastale;
- _ ALLEGATO C - Copia Elaborati grafici, C.E;
- _ ALLEGATO D - Titoli di provenienza e Visure ipotecarie;
- _ ALLEGATO E - Restituzione grafica dell'immobile;
- _ ALLEGATO F - Documentazione Fotografica con planimetria con ottici;
attestazione di aver trasmesso la perizia alle parti;



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mazara del Vallo (TP) - via Francesco Paolo Perez n. 54
 L'immobile, oggetto di stima risulta essere un appartamento di piano primo, destinato a civile abitazione con accesso da un androne esclusivo di piano terra e terrazzo esclusivo a piano secondo, lo stesso prospetta a piano primo sulla via Monsignore Graffeo, sito in Mazara del Vallo, nella via Francesco Paolo perz al n. 54.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 233, Part. 1855, Sub. 2, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 233, Part. 861, Qualità ENTE URBANO
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Mazara del Vallo (TP) - via Francesco Paolo Perez n. 54		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 233, Part. 1855, Sub. 2, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 233, Part. 861, Qualità ENTE URBANO	Superficie	174,97 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si trova ubicato all'interno di un fabbricato di piano terra, primo e secondo, l'intero edificio in questione risulta essere un fabbricato, con una struttura portante c.a. e tamponature con blocchi di tufo dello spessore al finito di cm 30, con tramezzature interne dello spessore di cm 10 realizzati in segato di tufo posto in opera con malta cementizia, i solai sono del tipo prefabbricato brevettato con altezza complessiva di cm 30. Esso è destinato a civile abitazione. L'abitazione in questione ubicata al piano terra, primo e secondo, è composta a piano terra da androne e vano scala, al piano primo da una cucina, un soggiorno, un ingresso, un disimpegno e due camere da letto, un bagno ed un wc con aereazione forzata, oltre una veranda coperta, a piano secondo il vano scala e due terrazzi esclusivi. L'intero appartamento risulta rifinito con le pareti interne con tonachina e ultimo strato di pittura lavabile, i pavimenti sono in ceramica, i bagni piastrellati anche nelle pareti con mattoni in ceramica fino ad un'altezza di mt 2,20 circa, gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia, gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni in alluminio con tapparelle in plastica, mentre il portone di piano terra risulta essere in ferro. La veranda è anch'essa pavimentata con pavimenti in ceramica e coperta con struttura metallica e pannelli coibentati. Nel complesso l'immobile risulta in sufficiente stato di conservazione con necessari interventi di manutenzione e rifinitura. Infine la scala risulta pavimentata in marmo. (Allegato E - Restituzione grafica dell'immobile sito in Mazara del Vallo via Francesco Paolo Perez n. 54, f.m. 233 p.la 1855 sub. 2), (Allegato F - Documentazione Fotografica con planimetria con ottici).		
Descrizione:	L'immobile, oggetto di stima risulta essere un appartamento di piano primo, destinato a civile abitazione con accesso da un androne esclusivo di piano terra e terrazzo esclusivo a piano secondo, lo stesso prospetta a piano primo sulla via Monsignore Graffeo, sito in Mazara del Vallo, nella via Francesco Paolo perz al n. 54.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta abitato dall'esecutata **** Omissis **** che lo occupa con il figlio.		



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a TRAPANI il 09/03/2005
Reg. gen. 7915 - Reg. part. 1898
Quota: 1/1
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 85.000,00
Percentuale interessi: 1,25 %
Rogante: BARRACCO GIOVANNI
Data: 28/02/2005
N° repertorio: 63266
Note: CREDITO CEDUTO ALLA PRISMA SPV E SUCCESSIVAMENTE ALLA MAUI SPV SRL OGGI CREDITORE PROCEDENTE

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TRAPANI il 19/03/2018
Reg. gen. 5664 - Reg. part. 4374
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: TALE TRASCRIZIONE COME DA ATTESTAZIONE DELL'UFFICIO ESECUZIONI CIVILI, E' STATO DICHIARATO ESTINTO IN DATA 05.07.2022. MA RISULTANTE ANCORA TRA LE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DELL'IMMOBILE
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TRAPANI il 31/10/2024
Reg. gen. 22598 - Reg. part. 18837
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**
Trascritto a TRAPANI il 25/02/2025
Reg. gen. 3800 - Reg. part. 375
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: CREDITO CEDUTO ALLA PRISMA SPV E SUCCESSIVAMENTE ALLA MAUI SPV SRL OGGI CREDITORE PROCEDENTE, IPOTECA DI RINNOVO ALLA PRECEDENTE



