

RGE  
N. 33/2024

TRIBUNALE DI MARSALA  
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dr. **Ing. Licari Pietro Beniamino**, nell'Esecuzione Immobiliare N°33/2024 del R.G.E. promossa da:

[REDACTED]

Contro

—

Custode Giudiziario:  
**Avv. Francesco Paolo Virgilio**

L'Esperto Estimatore:  
**Ing. Pietro Beniamino Licari**

[REDACTED]

MARSALA (TP), li 05.06.2024

## SOMMARIO

Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c. ....	1
1. Premessa. Svolgimento delle operazioni peritali e completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.	3
2. Identificazione dell'immobile e verifica della corrispondenza catastale	2
3. Descrizione dell'immobile e suddivisione in lotti	5
4. Provenienze ventennali	8
5. Formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri	9
6. Regolarità edilizia e urbanistica	9
7. Stima/Formazione lotti	10
8. Eventuali particolarità da segnalare	12
9. Riepilogo bando d'asta	12
10. Schema riassuntivo	13
11. Allegati	15

## 1. Premessa.

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

Il sottoscritto **Dr. Ing. PIETRO BENIAMINO LICARI** (C.F.: LCR PRB 68M22 E974X), con studio in MARSALA via Honor Frost, 12B (ex Via Isolato Egadi), iscritto al N°A0934 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trapani, ed iscritto, inoltre, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Marsala, nominato esperto ex art. 568 c.p.c., con provvedimento del 14.03.2024 (comunicato via PEC in data 15.03.2024), relativamente al procedimento esecutivo promosso da [REDACTED] contro \_\_\_, prestato il giuramento di rito con dichiarazione depositata nel fascicolo telematico in data 25.03.2024, ha proceduto alla redazione della presente relazione di consulenza tecnica avente per oggetto "stima dei beni pignorati e relativi accertamenti catastali, ipotecari ed urbanistici".

#### Attività Preliminari:

- Acquisita documentazione catastale aggiornata consistenti in Visure e Planimetrie.
- Effettuato sopralluogo presso gli immobili pignorati alla presenza del custode e dell'esecutato in data 15.04.2024 e 22.04.2024, come risulta dal relativo verbale allegato alla presente relazione.
- Eseguite verifiche con rilevazioni tecniche sugli immobili pignorati e su documentazione tecnica reperita.

Dopo l'espletamento delle attività di cui sopra ed esaminata la documentazione ex art. 567, co 2, c.p.c. si attesta che la stessa risulta completa.

## 2. Identificazione dell'immobile e verifica della corrispondenza catastale.

### 2.1 Identificazione dell'immobile

Il compendio immobiliare della procedura esecutiva di cui in oggetto e costituito dai seguenti immobili:

#### **BENE N°1 - LOCALE COMMERCIALE SITO IN MARSALA C.DA FONTANA DI LEO, 155/B BIS**

Trattasi di U.I. ubicata al piano terra facente parte di un corpo strutturale di maggiori dimensioni, l'immobile risulta identificato in catasto con la particella n°537 del foglio n°101 sub. 5.

L'immobile risulta essere accorpato dal punto di vista strutturale ad immobile confinante riconducibile ad altra proprietà, lo stesso è costituito da un unico vano all'interno del quale è stato realizzato un servizio igienico con antibagno.

L'U.I. possiede la relativa autorizzazione per l'esercizio di attività commerciale e relativo permesso di Agibilità, quest'ultimo ottenuto con provvedimento n°076 del 06.05.1998, mentre la regolarità edilizia risulta attestata dai i seguenti provvedimenti: Licenza Edilizia n°5010 del 04.03.1972 e Autorizzazione Edilizia n°162 del 22.05.1997.

La planimetria catastale estratta non riporta la modifica riguardante il servizio igienico realizzato con il provvedimento autorizzativo di cui sopra pertanto sarebbe necessario provvedere al relativo aggiornamento della stessa.

L'accesso esterno avviene dal lato strada a mezzo di un'apertura di grandi dimensioni mentre nella parte retrostante vi è un'apertura su spazio esterno contraddistinto con altra particella catastale

L'U.I. infine si trova posizionato sul fronte stradale (SS 115) con adeguato spazio antistante, in contesto urbanistico semiperiferico, ben servito dai servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è ben collegato ed integrato con il contesto urbano circostante.

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta essere concesso in locazione alla xxx

#### **BENE N°2 - UNITÀ IMMOBILIARE RESIDENZIALE SITA IN MARSALA C.DA RANNA, 322 (EX. 215/218)**

Trattasi di U.I. ubicata al piano terra facente parte di un corpo strutturale di maggiori dimensioni, l'immobile risulta identificato in catasto con la particella n°210 del foglio n°113 sub. 2.

L'immobile risulta essere accorpato dal punto di vista strutturale ad immobile confinante riconducibile alla stessa proprietà, lo stesso è costituito da n°5,5 vani ed è posto in comunicazione interne con U.I. adiacente (sub. 5) .

L'U.I. con caratteristiche residenziali risulta essere edificata in data antecedente il 1967 e oggi risulta essere disabitata da circa 10 anni.

La planimetria catastale estratta risulta essere fedele a quanto riscontrato in sede di sopralluogo, anche se contrariamente a quanto riportato nella stessa planimetria la suddetta U.I. è connessa internamente con il sub. 5 anch'esso oggetto di pignoramento.

L'accesso esterno avviene dal lato strada a mezzo di un'apertura contraddistinta con il civico n°322 mentre nella parte

retrostante vi è un apertura su spazio esterno contraddistinto con altra particella catastale

L'U.I. infine possiede una spazio esterno retrostate di pertinenza e si trova posizionato sul fronte stradale (SS 115) con adeguato spazio antistante, in contesto urbanistico semiperiferico, ben servito dai servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è ben collegato ed integrato con il contesto urbano circostante.

**BENE N°3 - UNITÀ IMMOBILIARE RESIDENZIALE SITA IN MARSALA C.DA RANNA, 323**

Trattasi di U.I. ubicata al piano terra facente parte di un corpo strutturale di maggiori dimensioni, l'immobile risulta identificato in catasto con la particella n°210 del foglio n°113 sub. 5.

L'immobile risulta essere accorpato dal punto di vista strutturale ad immobile confinante riconducibile alla stessa proprietà, lo stesso è costituito da n°3,5 vani ed è posto in comunicazione interne con U.I. adiacente (sub. 2) .

L'U.I. con caratteristiche residenziali risulta essere edificata in data antecedente il 1967 è oggi risulta essere disabitata da circa 10 anni.

La planimetria catastale estratta risulta essere difforme da quanto riscontrato in sito e ciò per una diversa distribuzione dei vani interni, mentre così come già evidenziato per il sub. 2 la stessa U.I. è connessa internamente con il sub. 2 precedentemente citato anch'esso oggetto di pignoramento.

L'accesso esterno avviene dal lato strada a mezzo di un'apertura di grandi dimensioni contraddistinta con in civico n°323 mentre nella parte retrostante vi è un apertura su spazio esterno contraddistinto con altra particella catastale

L'U.I. infine possiede una spazio esterno retrostate di pertinenza e si trova posizionato sul fronte stradale (SS 115) con adeguato spazio antistante, in contesto urbanistico semiperiferico, ben servito dai servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è ben collegato ed integrato con il contesto urbano circostante.

**BENE N°4 - LOCALE DEPOSITO SITO IN MARSALA C.DA RANNA , 325**

Trattasi di U.I. ubicata al piano terra facente parte di un corpo strutturale di maggiori dimensioni, l'immobile risulta identificato in catasto con la particella n°398 del foglio n°113.

L'immobile risulta essere accorpato dal punto di vista strutturale ad immobile confinante riconducibile alla stessa proprietà, lo stesso possiede una superficie pari a 55 m<sup>2</sup> e si affaccia su spazio scoperto esterno di pertinenza e comune ai sub. 2 e 5.

L'U.I. con caratteristiche non residenziali risulta essere edificata in data antecedente il 1967 è oggi risulta essere in stato di abbandono.

La planimetria catastale non è stata reperita attraverso il catasto informatico perchè non disponibile, per tanto sarà opportuno eseguire una pratica di allineamento dei dati oppure un inserimento della stessa.

L'accesso esterno avviene dal lato strada a mezzo di un'apertura di grandi dimensioni contraddistinta con in civico n°325 mentre nella parte retrostante vi è un apertura su spazio esterno di pertinenza.

L'U.I. si trova posizionato sul fronte stradale (SS 115) con adeguato spazio antistante, in contesto urbanistico semiperiferico, ben servito dai servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è ben collegato ed integrato con il contesto urbano circostante.

**2.2 Titolarità**

Gli Immobili oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- \_\_ (Proprietà 1/1)  
Nato a xxx Codice fiscale: xxx

Viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \_\_ (Proprietà 1/1)

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

Periodo	Proprietà	Dati catastali N.C.E.U.
dal 11.12.1985 al 13.03.2001	__ - CF: __ - CF: __	Fg: 101; Part:537; Sub: 5; Zc. 2; Cat: C/1;
dal 13.03.2001 al 27.05.2024		Fg: 113; Part: 210; Sub: 2; Zc. 2; Cat: A/4;
		Fg: 113; Part: 210; Sub: 5 ; Zc. 2; Cat: A/4;
		Fg: 113; Part: 398; Sub: -; Zc. 2; Cat: C/2;

Lo stato dei luoghi non risulta conforme alle risultanze catastali in quanto: BENE N°1, 2, 3 in quanto la Planimetria catastale difforme rispetto alla composizione interna attuale dell'U.I., mentre per il BENE N°4 in quanto la Planimetria catastale risulta

assente dal catasto informatico.

### 3. Descrizione dell'immobile e suddivisione in lotti

#### 3.1 Formazione dei lotti

Lotto 1)

BENE N°1: Piena proprietà di una unità immobiliare destinata a **LOCALE COMMERCIALE**, posta al piano **TERRA** di sito a **MARSALA C.DA FONTANA DI LEO, 155/B BIS**; identificata al N.C.E.U al foglio di mappa **101** particella **537** sub. **5**;

Lotto 2)

BENE N°2: Piena proprietà di una unità immobiliare destinata **ABITAZIONE**, posta al piano **TERRA** di un fabbricato sito a **C.DA RANNA, 322**; identificata al N.C.E.U al foglio di mappa **113** particella **210** sub. **2**;

BENE N°3: Piena proprietà di una unità immobiliare destinata **ABITAZIONE**, posta al piano **TERRA** di un fabbricato sito a **C.DA RANNA, 323**; identificata al N.C.E.U al foglio di mappa **113** particella **210** sub. **5**;

BENE N°4: Piena proprietà di una unità immobiliare destinata a **MAGAZZINO/DEPOSITO**, posta al piano **TERRA** di un fabbricato sito a **C.DA RANNA, 325**; identificata al N.C.E.U al foglio di mappa **113** particella **398**;

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

##### 3.2.1 Bene n°1

Trattasi di U.I. ubicata al piano terra facente parte di un corpo strutturale di maggiori dimensioni, l'immobile risulta identificato in catasto con la particella n°537 del foglio n°101 sub. 5.

L'immobile risulta essere accorpato dal punto di vista strutturale ad immobile confinante riconducibile ad altra proprietà, lo stesso è costituito da un unico vano all'interno del quale è stato realizzato un servizio igienico con antibagno.

L'U.I. possiede la relativa autorizzazione per l'esercizio di attività commerciale e relativo permesso di Agibilità, quest'ultimo ottenuto con provvedimento n°076 del 06.05.1998, mentre la regolarità edilizia risulta attestata dai seguenti provvedimenti: Licenza Edilizia n°5010 del 04.03.1972 e Autorizzazione Edilizia n°162 del 22.05.1997.

La planimetria catastale estratta non riporta la modifica riguardante il servizio igienico realizzato con il provvedimento autorizzativo di cui sopra pertanto sarebbe necessario provvedere al relativo aggiornamento della stessa.

L'accesso esterno avviene dal lato strada a mezzo di un'apertura di grandi dimensioni mentre nella parte retrostante vi è un'apertura su spazio esterno contraddistinto con altra particella catastale

L'U.I. infine si trova posizionato sul fronte stradale (SS 115) con adeguato spazio antistante, in contesto urbanistico semiperiferico, ben servito dai servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è ben collegato ed integrato con il contesto urbano circostante.

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta essere concesso in locazione alla xxx

CONFINI

L'Immobile confina a NE con proprietà di xxx, a NO con strada statale SS115, a SE con proprietà stessa ditta e a SO con proprietà altra ditta.

CONSISTENZA

La superficie complessiva netta è pari a mq. 56,80 per la parte commerciale oltre servizi igienici per mq. 5,40 mentre quella lorda è mq. 73,00.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il fabbricato risulta essere costruito con struttura portante in muratura e dal punto di vista strutturale fa parte di un complesso immobiliare più con tipologia a schiera.

Le rifiniture in ottimo stato di conservazione sono di tipo ordinario e sono compatibili con la destinazione attuale.

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	--------------------	---------	-------

Locale Commerciale	56,80 mq	66,00 mq	1,00	66,00 mq	3,20 m	Terra
Servizio Igienico	5,40 mq	7,00 mq	1,00	7,00 mq	3,20 m	Terra
<b>Totali</b>	<b>62,20 mq</b>	<b>73,00 mq</b>		<b>73,00 mq</b>		

### 3.2.1.1 Stato di manutenzione

L'immobile si presenta in buono stato di mantenimento e di conservazione.

### 3.2.1.2 Stato di occupazione

L'immobile risulta concesso in locazione alla xxx.

### 3.2.2 Bene n°2

Trattasi di U.I. di tipo residenziale ubicata al piano terra e facente parte di un corpo di fabbrica di maggiori dimensioni realizzato tutto su un'unica elevazione fuori terra, identificato in catasto con la particella n°210 del foglio n°113 sub. 2.

L'immobile dal punto di vista strutturale costituisce un'unico corpo di fabbrica con l'immobile confinante riconducibile alla stessa proprietà, risulta costituito da n°5,5 vani ed è posto in comunicazione interne con U.I. adiacente (sub. 5) .

L'U.I. possiede caratteristiche di tipo residenziale, risulta essere edificata in data antecedente il 1967 è oggi risulta essere disabitata da circa 10 anni.

La planimetria catastale estratta è coerente con quanto riscontrato in fase di sopralluogo ad eccezione dei varchi di comunicazione interna con il sub. 5, anch'esso oggetto di pignoramento.

L'accesso esterno avviene dal lato strada a mezzo di un'apertura di grandi dimensioni contraddistinta con in civico n°322 mentre nella parte retrostante vi è un'apertura su spazio esterno di pertinenza.

L'U.I. infine si trova posizionato sul fronte stradale (SS 115) con adeguato spazio antistante, in contesto urbanistico semiperiferico, ben servito dai servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è ben collegato ed integrato con il contesto urbano circostante.

#### CONFINI

L'Immobile confina a NE con proprietà di xxx, a NO con xxx, a SE con statale SS115, e a SO con proprietà xxx.

#### CONSISTENZA

La superficie complessiva netta è pari a mq. 67,00 mentre quella lorda è mq. 82,00.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il fabbricato risulta essere costruito con struttura portante in muratura e dal punto di vista strutturale fa parte di un complesso immobiliare con più immobili contigui.

Le rifiniture in pessimo stato di conservazione sono di tipo ordinario e sono compatibili con la destinazione attuale.

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	67,00 mq	82,00 mq	1,00	82,00 mq	3,50 m	Terra
Spazi esterni	6,00 mq	6,00 mq	0,50	3,00 mq	n.d.	Terra
<b>Totali</b>	<b>73,00 mq</b>	<b>88,00 mq</b>		<b>85,00 mq</b>		

### 3.2.2.1 Stato di manutenzione

L'immobile si presenta in stato di abbandono ed in pessimo stato di mantenimento e di conservazione.

### 3.2.2.2 Stato di occupazione

L'immobile risulta libero e non utilizzato dall'esecutato.

### 3.2.3 Bene N°3

Trattasi di U.I. di tipo residenziale ubicata al piano terra e facente parte di un corpo di fabbrica di maggiori dimensioni realizzato

tutto su un'unica elevazione fuori terra, identificato in catasto con la particella n°210 del foglio n°113 sub. 5.

L'immobile dal punto di vista strutturale costituisce un'unico corpo di fabbrica con l'immobile confinante riconducibile alla stessa proprietà, risulta costituito da n°3,5 vani ed è posto in comunicazione interne con U.I. adiacente (sub. 2) .

L'U.I. possiede caratteristiche di tipo residenziale, risulta essere edificata in data antecedente il 1967 è oggi risulta essere disabitata da circa 10 anni.

La planimetria catastale estratta risulta essere difforme da quanto riscontrato in sito e ciò per una diversa distribuzione dei vani interni, mentre così come già evidenziato per il sub. 2 la stessa U.I. è connessa internamente con il sub. 2 precedentemente citato anch'esso oggetto di pignoramento.

L'accesso esterno avviene dal lato strada a mezzo di un'apertura di grandi dimensioni contraddistinta con in civico n°323 mentre nella parte retrostante vi è un'apertura su spazio esterno di pertinenza.

L'U.I. infine si trova posizionato sul fronte stradale (SS 115) con adeguato spazio antistante, in contesto urbanistico semiperiferico, ben servito dai servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è ben collegato ed integrato con il contesto urbano circostante.

#### CONFINI

L'Immobile confina a NE con proprietà stessa ditta, a NO con statale SS115, a SO con proprietà stessa ditta e a SE con spazio esterno stessa ditta.

#### CONSISTENZA

La superficie complessiva netta è pari a mq. 49,50 mentre quella lorda è mq. 60,18.

#### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il fabbricato risulta essere costruito con struttura portante in muratura e dal punto di vista strutturale fa parte di un complesso immobiliare con più immobili contigui.

Le rifiniture in pessimo stato di conservazione sono di tipo ordinario e sono compatibili con la destinazione attuale.

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,50 mq	60,18 mq	1,00	60,18 mq	3,45 m	Terra
Spazi esterni	6,00 mq	6,00 mq	0,50	3,00 mq	n.d.	Terra
<b>Totali</b>	<b>55,50 mq</b>	<b>66,18 mq</b>		<b>63,18 mq</b>		

#### 3.2.3.1 Stato di manutenzione

L'immobile si presenta in stato di abbandono ed in pessimo stato di mantenimento e di conservazione.

#### 3.2.3.2 Stato di occupazione

L'immobile risulta libero e non utilizzato dall'esecutato.

#### 3.2.4 Bene N°4

Trattasi di U.I. ubicata al piano terra facente parte di un corpo strutturale di maggiori dimensioni, l'immobile risulta identificato in catasto con la particella n°398 del foglio n°113.

L'immobile risulta essere accorpato dal punto di vista strutturale ad immobile confinante riconducibile alla stessa proprietà, lo stesso possiede una superficie pari a 55 m<sup>2</sup> e si affaccia su spazio scoperto esterno di pertinenza e comune ai sub. 2 e 5.

L'U.I. con caratteristiche non residenziali risulta essere edificata in data antecedente il 1967 è oggi risulta essere in stato di abbandono.

La planimetria catastale non è stata reperita attraverso il catasto informatico perchè non disponibile, per tanto sarà opportuno eseguire una pratica di allineamento dei dati oppure un inserimento della stessa.

L'accesso esterno avviene dal lato strada a mezzo di un'apertura di grandi dimensioni contraddistinta con in civico n°325 mentre nella parte retrostante vi è un'apertura su spazio esterno di pertinenza.

L'U.I. si trova posizionato sul fronte stradale (SS 115) con adeguato spazio antistante, in contesto urbanistico semiperiferico, ben servito dai servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è ben collegato ed integrato con il contesto urbano

circostante.

CONFINI

L'Immobile confina a NE con proprietà stessa ditta, a NO con statale SS115, a SO con proprietà altra ditta e a SE con spazio esterno stessa ditta.

CONSISTENZA

La superficie complessiva netta è pari a mq. 55,00.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il fabbricato risulta essere costruito con struttura portante in muratura e dal punto di vista strutturale fa parte di un complesso immobiliare con più immobili contigui.

Le rifiniture in pessimo stato di conservazione sono di tipo ordinario e sono compatibili con la destinazione attuale.

Destinazione	Sup. Netta	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito/Magazzino	55,00 mq	/	1,00	55,00 mq	n.d.	Terra

### 3.2.4.1 Stato di manutenzione

L'immobile si presenta in stato di abbandono ed in pessimo stato di mantenimento e di conservazione.

### 3.2.4.2 Stato di occupazione

L'immobile risulta libero e non utilizzato dall'esecutato.

## 4. Provenienze Ventennali

Da quanto emerso dalla certificazione notarile su ventennio redatta dal Notaio Marretta Manfredi del 21.02.2024 in merito alla storia ipotecaria del ventennio alla data del 20.02.2024, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili sotto indicati risultavano di piena proprietà del Sig. \_\_\_ per l'intera piena proprietà come segue:

- Bene N° 1 - Immobile ubicato a Marsala C.da Fontana di Leo, 155/B bis, P.T. - Fg: 101; Part:537; Sub: 5; Zc. 2; Cat: C/1;
- Bene N° 2 - Immobile ubicato a Marsala C.da Ranna, 322, P.T. - Fg: 113; Part: 210; Sub: 2; Zc. 2; Cat: A/4;
- Bene N° 4 - Immobile ubicato a Marsala C.da Ranna, 325, P.T. - Fg: 113; Part: 398; Sub: -; Zc. 2; Cat: C/2

**Giusto Atto di Donazione del 13.03.2001 ai rogiti del Notaio Eugenio Galfano di Marsala, Rep. n°34026, ivi registrato il 02.02.2001 al n°708 e trascritto a trapani il 10.04.2001 ai nn. 7849/6678.**

- Bene N° 3 - Immobile ubicato a Marsala C.da Ranna, 323, P.T. - Fg: 113; Part: 210; Sub: 5; Zc. 2; Cat: A/4

**Giusto Successione in morte della propria madre \_\_\_, nata a Marsala il 22.02.1929 CF: \_\_\_,ivi deceduta il 04.10.2014 (Denuncia di Successione n°8941 Vol. 9990, trascritta in trapani il 05.02.2016 ai nn. 2430/1987).**

A sua volta la Sig. \_\_\_ risultava proprietaria in virtù di successione in morte del fratello germano xxx, nato in Marsala, il CF: \_\_\_, deceduto il 17.11.2005 (Denuncia di successione n°577, vol. 240, trascritta in Trapani il 12.12.2006 ai nn. 38141/23000), nonchè per successiva divisione giudiziale intervenuta con I nipoti ex fratre xxx:

1. xxx;
2. xxx;
3. xxx;

**Giusta sentenza Rep. n°1116 emessa dal tribunale di Marsala il 14.02.2013 rascritta in Trapani il 17.05.2013 ai nn. 10187/8282.**

Al predetto xxx, a sua volta l'immobile era pervenuto giusto atto di donazione in data 12.05.1967 ai rogiti del Notaio Pietro Cavasino di Marsala rep. n°30188, trascritto in Trapani il 12.06.1967 ai nn. 10009/9035.

## 5. Formalità Pregiudizievoli, vincoli ed oneri.

Da quanto emerso dalla certificazione notarile su ventennio redatta dal Notaio Marretta Manfredi del 21.02.2024 in merito alla formalità pregiudizievoli si riporta quanto segue:



- Bene N° 1 - Immobile ubicato a Marsala C.da Fontana di Leo, 155/B bis, P.T. - Fg: 101; Part:537; Sub: 5; Zc. 2; Cat: C/1;
- Bene N° 2 - Immobile ubicato a Marsala C.da Ranna, 322, P.T. - Fg: 113; Part: 210; Sub: 2; Zc. 2; Cat: A/4;
- Bene N° 3 - Immobile ubicato a Marsala C.da Ranna, 323, P.T. - Fg: 113; Part: 210; Sub: 5; Zc. 2; Cat: A/4
- Bene N° 4 - Immobile ubicato a Marsala C.da Ranna, 325, P.T. - Fg: 113; Part: 398; Sub: -; Zc. 2; Cat: C/2

#### Iscrizioni

**IPOTECA LEGALE** iscritta il 17.09.2010 ai nn. 21453/3781 in favore della SERIT SICILIA S.p.A. con sede in Trapani.  
Contro

Nato a Marsala il xxx, CF: \_\_\_  
Il tutto per la Piena Proprietà

#### Iscrizioni Contro

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto il 20.02.2024 ai nn.3696/2963 derivante da verbale in data 13.02.2024 del Tribunale di Marsala rep. n°69/2024

Contro

Nato a Marsala il xxx, CF: \_\_\_

Il tutto per la quota indivisa pai a 100/100 ed in favore di [REDACTED]

### 6. Regolarità edilizia ed urbanistica.

#### Bene N°1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile oggetto di esecuzione è stato costruito con licenza n. 5010 rilasciato da in data 04.03.1972 ed è stato dichiarato agibile in data 06.05.1998 con provvedimento n°076.

La destinazione d'uso attuale è stata autorizzata con provvedimento n° 162 del 22.05.1997 ed ha comportato il cambio di destinazione d'uso da Artiginale a Commerciale.

Per le opere interne difformi dalla planimetria catastale potrà essere presentata istanza di rettifica nell'ambito della presente procedura, con la contestuale corresponsione di una sanzione al momento non quantificabile.

#### Bene N°2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non risultano provvedimenti autorizzativi rilasciati nel corso degli anni per tanto l'immobile e da ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico.

Eventuali opere interne in difformità alla planimetria catastale possono essere regolarizzati con apposita CILA in sanatoria, con la contestuale corresponsione di una sanzione di €. 1.000,00, di spese per un totale di €. 1.200,00 per pratica edilizia e di €. 900,00 oltre spese per la modifica catastale.

#### Bene N°3

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non risultano provvedimenti autorizzativi rilasciati nel corso degli anni per tanto l'immobile e da ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico.

Eventuali opere interne in difformità alla planimetria catastale possono essere regolarizzati con apposita CILA in sanatoria, con la contestuale corresponsione di una sanzione di €. 1.000,00, di spese per un totale di €. 1.200,00 per pratica edilizia e di €. 900,00 oltre spese per la modifica catastale.

#### Bene N°4

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non risultano provvedimenti autorizzativi rilasciati nel corso degli anni per tanto l'immobile e da ritenersi regolare dal punto di vista urbanistico.

Eventuali opere interne in difformità alla planimetria catastale possono essere regolarizzati con apposita CILA in sanatoria, con la contestuale corresponsione di una sanzione di €. 1.000,00, di spese per un totale di €. 1.200,00 per pratica edilizia e di €. 900,00 oltre spese per la modifica catastale.

7. Stima/Formazione lotti.

LOTTO N°1

**Bene N°1** - Immobile ubicato a Marsala C.da Fontana di Leo, 155/B bis, piano Terra

Locale Commerciale, posto al piano terra facente parte di un corpo strutturale di maggiori dimensioni, Identificato al N.C.E.U. di Marsala con il Fig. 101, Part. 537, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C/1; posto in vendita per il diritto di 1/1.

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione è quello sintetico-comparativo. Per la determinazione sia del più probabile valore di mercato che del canone di locazione sono state valutate le caratteristiche intrinseche (stato d'uso, manutenzione, stato di possesso, eventuali vizi occulti, ecc.) e le caratteristiche estrinseche dell'immobile (ubicazione, caratteristiche dell'unità immobiliare, pertinenze ecc. e condizioni di transitabilità delle strade di collegamento con i vicini mercati e centri urbani) in rapporto ai valori ricavati dalle rilevazioni periodiche dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Conseguentemente, il sottoscritto ritiene di poter stimare il più probabile valore di mercato della zona in €. 1.150,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie Convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Locale Commerciale in Marsala, C.da Fontana di Leo, 155/B bis piano terra	73,00 mq.	1150 €/./ mq.	€. 83.950	100,00%	€. 83.950
<b>Valore di stima:</b>					<b>€. 83.950,00</b>
Tipologia				Valore	Tipo
Differenza oneri tributari su base castale e reale e assenza di garanzia per vizi				/	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica				/	/
<b>Valore finale di stima: € 83.950,00 (DICASI EUROOTTANTATREMILANOVECENTOCINQUANTA/00)</b>					
<b>Il canone di locazione può essere stimato in € 270,00/mese.</b>					

LOTTO N°2

**Bene N°2** - Immobile ubicato a Marsala C.da Ranna, 322, Piano Terra.

Abitazione, posta al piano terra facente parte di un corpo strutturale di maggiori dimensioni, Identificato al N.C.E.U. di Marsala con il Fig. 113, Part. 210, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A/4; posto in vendita per il diritto di 1/1.

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione è quello sintetico-comparativo. Per la determinazione sia del più probabile valore di mercato che del canone di locazione sono state valutate le caratteristiche intrinseche (stato d'uso, manutenzione, stato di possesso, eventuali vizi occulti, ecc.) e le caratteristiche estrinseche dell'immobile (ubicazione, caratteristiche dell'unità immobiliare, pertinenze ecc. e condizioni di transitabilità delle strade di collegamento con i vicini mercati e centri urbani) in rapporto ai valori ricavati dalle rilevazioni periodiche dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Conseguentemente, il sottoscritto ritiene di poter stimare il più probabile valore di mercato della zona in €. 780,00 al mq.

Identificativo corpo	Superficie Convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Abitazione in Marsala, C.da Ranna, 322 piano terra	85,00 mq.	780 €/./ mq.	€. 66.300	100,00%	€. 66.300
<b>Valore di stima:</b>					<b>€. 66.300,00</b>
Tipologia				Valore	Tipo
Differenza oneri tributari su base castale e reale e assenza di garanzia per vizi				/	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica				/	/
<b>Valore finale di stima: € 66.300,00 (DICASI EURO SESSANTESEIMILATRECENTO/00)</b>					

**Il canone di locazione può essere stimato in €. 250,00/mese.**

**Bene N° 3** - Immobile ubicato a Marsala C.da Ranna, 323, Piano Terra.

Abitazione, posta al piano terra facente parte di un corpo strutturale di maggiori dimensioni, Identificato al N.C.E.U. di Marsala con il Fg. 113, Part. 210, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A/4; posto in vendita per il diritto di 1/1.

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione è quello sintetico-comparativo. Per la determinazione sia del più probabile valore di mercato che del canone di locazione sono state valutate le caratteristiche intrinseche (stato d'uso, manutenzione, stato di possesso, eventuali vizi occulti, ecc.) e le caratteristiche estrinseche dell'immobile (ubicazione, caratteristiche dell'unità immobiliare, pertinenze ecc. e condizioni di transitabilità delle strade di collegamento con i vicini mercati e centri urbani) in rapporto ai valori ricavati dalle rilevazioni periodiche dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Conseguentemente, il sottoscritto ritiene di poter stimare il più probabile valore di mercato della zona in €. 780,00 al mq.

Indentificativo corpo	Superficie Convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Abitazione in Marsala, C.da Ranna, 323 piano terra	63,18 mq.	780 €/./ mq.	€. 49.280	100,00%	€. 49.280
<b>Valore di stima:</b>					<b>€. 49.280,00</b>
Tipologia				<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Differenza oneri tributari su base castale e reale e assenza di garanzia per vizi				/	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica				/	/
<b>Valore finale di stima: €.49.280,00 (DICASI EURO QUARANTANOVEMILADUECENTOOTTANTA/00)</b>					
<b>Il canone di locazione può essere stimato in €. 180,00/mese.</b>					

**Bene N° 4** - Immobile ubicato a Marsala C.da Ranna, 325, Piano Terra.

Magazzino/Deposito, posto al piano terra facente parte di un corpo strutturale di maggiori dimensioni, Identificato al N.C.E.U. di Marsala con il Fg. 113, Part. 398, Sub. /, Zc. 2 Categoria C/2; posto in vendita per il diritto di 1/1.

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione è quello sintetico-comparativo. Per la determinazione sia del più probabile valore di mercato che del canone di locazione sono state valutate le caratteristiche intrinseche (stato d'uso, manutenzione, stato di possesso, eventuali vizi occulti, ecc.) e le caratteristiche estrinseche dell'immobile (ubicazione, caratteristiche dell'unità immobiliare, pertinenze ecc. e condizioni di transitabilità delle strade di collegamento con i vicini mercati e centri urbani) in rapporto ai valori ricavati dalle rilevazioni periodiche dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Conseguentemente, il sottoscritto ritiene di poter stimare il più probabile valore di mercato della zona in €. 400,00 al mq.

Indentificativo corpo	Superficie Convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Magazzino/Deposito in Marsala, C.da Ranna, 325 piano terra	55,00 mq.	400 €/./ mq.	€. 22.000	100,00%	€. 22.000
<b>Valore di stima:</b>					<b>€. 22.000,00</b>
Tipologia				<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Differenza oneri tributari su base castale e reale e assenza di garanzia per vizi				/	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica				/	/
<b>Valore finale di stima: €.22.000,00 (DICASI EURO VENTIDUEMILA/00)</b>					
<b>Il canone di locazione può essere stimato in €. 160,00/mese.</b>					

---

**8. Eventuale Particolarità da segnalare.**

---

Nessuna particolarità da segnalare.

---

**9. Riepilogo bando d'asta.**

---

**LOTTO N°1**

**Bene N°1** - Immobile ubicato a Marsala C.da Fontana di Leo, 155/B bis, piano Terra

Locale Commerciale, posto al piano terra facente parte di un corpo strutturale di maggiori dimensioni, Identificato al N.C.E.U. di Marsala con il Fg. 101, Part. 537, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C/1; posto in vendita per il diritto di 1/1.

L'U.I. possiede la relativa autorizzazione per l'esercizio di attività commerciale e relativo permesso di Agibilità, quest'ultimo ottenuto con provvedimento n°076 del 06.05.1998, mentre la regolarità edilizia risulta attestata dai seguenti provvedimenti: Licenza Edilizia n°5010 del 04.03.1972 e Autorizzazione Edilizia n°162 del 22.05.1997.

L'accesso esterno avviene dal lato strada a mezzo di un'apertura di grandi dimensioni mentre nella parte retrostante vi è un'apertura su spazio esterno contraddistinto con altra particella catastale

L'U.I. infine si trova posizionato sul fronte stradale (SS 115) con adeguato spazio antistante, in contesto urbanistico semiperiferico, ben servito dai servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è ben collegato ed integrato con il contesto urbano circostante.

All'atto del sopralluogo l'immobile risulta essere concesso in locazione xxx

**Prezzo a base d'asta: € 83.950,00 (DICASI EUROOTTANTATREMILANOVECENTOCINQUANTA/00)**

**LOTTO N°2**

**Bene N°2** - Unità Immobiliare residenziale sita in Marsala C.da Ranna, 322 (ex. 215/218)

Trattasi di U.I. ubicata al piano terra facente parte di un corpo strutturale di maggiori dimensioni, l'immobile risulta identificato in catasto con la particella n°210 del foglio n°113 sub. 2.

L'U.I. con caratteristiche residenziali risulta essere edificata in data antecedente il 1967 e oggi risulta essere disabitata da circa 10 anni.

L'accesso esterno avviene dal lato strada a mezzo di un'apertura contraddistinta con il civico n°322 mentre nella parte retrostante vi è un'apertura su spazio esterno contraddistinto con altra particella catastale

L'U.I. infine possiede uno spazio esterno retrostante di pertinenza e si trova posizionato sul fronte stradale (SS 115) con adeguato spazio antistante, in contesto urbanistico semiperiferico, ben servito dai servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è ben collegato ed integrato con il contesto urbano circostante.

**Prezzo a base d'asta: € 66.300,00 (DICASI EURO SESSANTESEIMILATRECENTO/00)**

**Bene N°3** - Unità Immobiliare residenziale sita in Marsala C.da Ranna, 323

Trattasi di U.I. ubicata al piano terra facente parte di un corpo strutturale di maggiori dimensioni, l'immobile risulta identificato in catasto con la particella n°210 del foglio n°113 sub. 5.

L'U.I. con caratteristiche residenziali risulta essere edificata in data antecedente il 1967 e oggi risulta essere disabitata da circa 10 anni.

L'accesso esterno avviene dal lato strada a mezzo di un'apertura di grandi dimensioni contraddistinta con il civico n°323 mentre nella parte retrostante vi è un'apertura su spazio esterno contraddistinto con altra particella catastale

L'U.I. infine possiede uno spazio esterno retrostante di pertinenza e si trova posizionato sul fronte stradale (SS 115) con adeguato spazio antistante, in contesto urbanistico semiperiferico, ben servito dai servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è ben collegato ed integrato con il contesto urbano circostante.

**Prezzo a base d'asta: 49.280,00 (DICASI EURO QUARANTANOVEMILADUECENTOOTTANTA/00)**

**Bene N°4** - Locale Deposito Sito In Marsala C.da Ranna, 325

Trattasi di U.I. ubicata al piano terra facente parte di un corpo strutturale di maggiori dimensioni, l'immobile risulta identificato

in catasto con la particella n°398 del foglio n°113.

L'U.I. con caratteristiche non residenziali risulta essere edificata in data antecedente il 1967 è oggi risulta essere in stato di abbandono.

L'accesso esterno avviene dal lato strada a mezzo di un'apertura di grandi dimensioni contraddistinta con in civico n°325 mentre nella parte retrostante vi è un'apertura su spazio esterno di pertinenza.

L'U.I. si trova posizionato sul fronte stradale (SS 115) con adeguato spazio antistante, in contesto urbanistico semiperiferico, ben servito dai servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è ben collegato ed integrato con il contesto urbano circostante.

**Prezzo a base d'asta: €.22.000,00 (DICASI EURO VENTIDUEMILA/00)**

#### 10. Schema riassuntivo.

LOTTO N°1 – PREZZO BASE D'ASTA €. 83.950,00

Bene N°1 - Immobile Locale Commerciale			
<b>Ubicazione:</b>	Marsala C.da Fontana di Leo, 155/B bis, piano Terra		
<b>Diritto Reale:</b>	Proprietà	<b>Quota:</b>	1/1
<b>Tipologia Immobile:</b>	Identificato al N.C.E.U. di Marsala con il Fg. 101, Part. 537, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C/1;	<b>Superficie:</b>	mq. 73,00
<b>Stato Conservativo:</b>	<p>Il fabbricato risulta essere costruito con struttura portante in muratura e dal punto di vista strutturale fa parte di un complesso immobiliare più con tipologia a schiera.</p> <p>Le rifiniture in ottimo stato di conservazione sono di tipo ordinario e sono compatibili con la destinazione attuale.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di U.I. ubicata al piano terra facente parte di un corpo strutturale di maggiori dimensioni, l'immobile risulta identificato in catasto con la particella n°537 del foglio n°101 sub. 5.</p> <p>L'immobile risulta essere accorpato dal punto di vista strutturale ad immobile confinante riconducibile ad altra proprietà, lo stesso è costituito da un unico vano all'interno del quale è stato realizzato un servizio igienico con antibagno.</p> <p>L'U.I. possiede la relativa autorizzazione per l'esercizio di attività commerciale e relativo permesso di Agibilità, quest'ultimo ottenuto con provvedimento n°076 del 06.05.1998, mentre la regolarità edilizia risulta attestata dai seguenti provvedimenti: Licenza Edilizia n°5010 del 04.03.1972 e Autorizzazione Edilizia n°162 del 22.05.1997.</p> <p>La planimetria catastale estratta non riporta la modifica riguardante il servizio igienico realizzato con il provvedimento autorizzativo di cui sopra pertanto sarebbe necessario provvedere al relativo aggiornamento della stessa.</p> <p>L'accesso esterno avviene dal lato strada a mezzo di un'apertura di grandi dimensioni mentre nella parte retrostante vi è un'apertura su spazio esterno contraddistinto con altra particella catastale</p> <p>L'U.I. infine si trova posizionato sul fronte stradale (SS 115) con adeguato spazio antistante, in contesto urbanistico semiperiferico, ben servito dai servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è ben collegato ed integrato con il contesto urbano circostante.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di Occupazione:</b>	All'atto del sopralluogo l'immobile risulta essere concesso in locazione alla xxx		

LOTTO N°2 – PREZZO BASE D'ASTA €.137.580,00

Bene N°2 - Immobile Residenziale	
<b>Ubicazione:</b>	Marsala C.da Ranna, 322 ( ex. 215/218)

<b>Diritto Reale:</b>	Proprietà	<b>Quota:</b>	1/1
<b>Tipologia Immobile:</b>	Identificato al N.C.E.U. di Marsala con il Fg. 113, Part. 210, Sub. 2, Zc. 2 Categoria A/4;	<b>Superficie:</b>	mq. 85,00
<b>Stato Conservativo:</b>	<p>Il fabbricato risulta essere costruito con struttura portante in muratura e dal punto di vista strutturale fa parte di un complesso immobiliare con più immobili contigui.</p> <p>Le rifiniture in pessimo stato di conservazione sono di tipo ordinario e sono compatibili con la destinazione attuale..</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di U.I. di tipo residenziale ubicata al piano terra e facente parte di un corpo di fabbrica di maggiori dimensioni realizzato tutto su un'unica elevazione fuori terra, identificato in catasto con la particella n°210 del foglio n°113 sub. 2.</p> <p>L'immobile dal punto di vista strutturale costituisce un'unico corpo di fabbrica con l'immobile confinante riconducibile alla stessa proprietà, risulta costituito da n°5,5 vani ed è posto in comunicazione interne con U.I. adiacente (sub. 5) .</p> <p>L'U.I. possiede caratteristiche di tipo residenziale, risulta essere edificata in data antecedente il 1967 e oggi risulta essere disabitata da circa 10 anni.</p> <p>La planimetria catastale estratta è coerente con quanto riscontrato in fase di sopralluogo ad eccezione dei varchi di comunicazione interna con il sub. 5, anch'esso oggetto di pignoramento.</p> <p>L'accesso esterno avviene dal lato strada a mezzo di un'apertura di grandi dimensioni contraddistinta con in civico n°322 mentre nella parte retrostante vi è un'apertura su spazio esterno di pertinenza.</p> <p>L'U.I. infine si trova posizionato sul fronte stradale (SS 115) con adeguato spazio antistante, in contesto urbanistico semiperiferico, ben servito dai servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è ben collegato ed integrato con il contesto urbano circostante.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di Occupazione:</b>	All'atto del sopralluogo l'immobile risulta essere nelle disponibilità dell'esecutato.		

Bene N°3 - Immobile Residenziale			
<b>Ubicazione:</b>	Marsala C.da Ranna, 323 (		
<b>Diritto Reale:</b>	Proprietà	<b>Quota:</b>	1/1
<b>Tipologia Immobile:</b>	Identificato al N.C.E.U. di Marsala con il Fg. 113, Part. 210, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A/4;	<b>Superficie:</b>	mq. 63,18
<b>Stato Conservativo:</b>	<p>Il fabbricato risulta essere costruito con struttura portante in muratura e dal punto di vista strutturale fa parte di un complesso immobiliare con più immobili contigui.</p> <p>Le rifiniture in pessimo stato di conservazione sono di tipo ordinario e sono compatibili con la destinazione attuale..</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di U.I. di tipo residenziale ubicata al piano terra e facente parte di un corpo di fabbrica di maggiori dimensioni realizzato tutto su un'unica elevazione fuori terra, identificato in catasto con la particella n°210 del foglio n°113 sub. 5.</p> <p>L'immobile dal punto di vista strutturale costituisce un'unico corpo di fabbrica con l'immobile confinante riconducibile alla stessa proprietà, risulta costituito da n°3,5 vani ed è posto in comunicazione interne con U.I. adiacente (sub. 2) .</p> <p>L'U.I. possiede caratteristiche di tipo residenziale, risulta essere edificata in data antecedente il 1967 e oggi risulta essere disabitata da circa 10 anni.</p> <p>La planimetria catastale estratta è coerente con quanto riscontrato in fase di sopralluogo ad eccezione dei varchi di comunicazione interna con il sub. 2, anch'esso oggetto di pignoramento.</p> <p>L'accesso esterno avviene dal lato strada a mezzo di un'apertura di grandi dimensioni contraddistinta con in civico n°323 mentre nella parte retrostante vi è un'apertura su spazio esterno di pertinenza.</p> <p>L'U.I. infine si trova posizionato sul fronte stradale (SS 115) con adeguato spazio antistante, in contesto urbanistico semiperiferico, ben servito dai servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è ben collegato ed integrato con il contesto urbano circostante.</p>		

<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di Occupazione:</b>	All'atto del sopralluogo l'immobile risulta essere nelle disponibilità dell'esecutato.		
<b>Bene N°4 – Locale Deposito</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Marsala C.da Ranna, 325		
<b>Diritto Reale:</b>	Proprietà	<b>Quota:</b>	1/1
<b>Tipologia Immobile:</b>	Identificato al N.C.E.U. di Marsala con il Fg. 113, Part. 398, Zc. 2 Categoria C/2;	<b>Superficie:</b>	mq. 55,00
<b>Stato Conservativo:</b>	<p>Il fabbricato risulta essere costruito con struttura portante in muratura e dal punto di vista strutturale fa parte di un complesso immobiliare con più immobili contigui.</p> <p>Le rifiniture in pessimo stato di conservazione sono di tipo ordinario e sono compatibili con la destinazione attuale.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Trattasi di U.I. ubicata al piano terra facente parte di un corpo strutturale di maggiori dimensioni, l'immobile risulta identificato in catasto con la particella n°398 del foglio n°113.</p> <p>L'immobile risulta essere accorpato dal punto di vista strutturale ad immobile confinante riconducibile alla stessa proprietà, lo stesso possiede una superficie pari a 55 m2 e si affaccia su spazio esterno di pertinenza e comune ai sub. 2 e 5.</p> <p>L'U.I. con caratteristiche non residenziali risulta essere edificata in data antecedente il 1967 e oggi risulta essere in stato di abbandono.</p> <p>La planimetria catastale non è stata reperita attraverso il catasto informatico perchè non disponibile, per tanto sarà opportuno eseguire una pratica di allineamento dei dati oppure un inserimento della stessa.</p> <p>L'accesso esterno avviene dal lato strada a mezzo di un'apertura di grandi dimensioni contraddistinta con in civico n°325 mentre nella parte retrostante vi è un'apertura su spazio esterno di pertinenza.</p> <p>L'U.I. si trova posizionato sul fronte stradale (SS 115) con adeguato spazio antistante, in contesto urbanistico semiperiferico, ben servito dai servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è ben collegato ed integrato con il contesto urbano circostante.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di Occupazione:</b>	All'atto del sopralluogo l'immobile risulta essere nelle disponibilità dell'esecutato.		

**11. Allegati:**

1. N°4 VISURE CATASTALI STORICHE (PARTICELLE N° 537/5 - 210/2 - 210/5 -398).
2. N°4 VISURE CATASTALI SEMPLICI (PARTICELLE N° 537/5 - 210/2 - 210/5 -398).
3. N°3 PLANIMERIA CATASTALI (PARTICELLE N° 537/5 - 210/2 - 210/5).
4. CONTRATTO DI LOCAZIONE PART. 537 SUB. 5
5. LICENZA EDILIZIA N°5010 DEL 04.03.1972
6. PROGETTO RICHIESTA DI AGIBILITA'
7. AGIBILITA'+CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO
8. VERBALI DI ACCESSO IMMOBILI
9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.