



TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bavetta Diego, nell'Esecuzione Immobiliare N.31/2024 R.G.Es.

promossa da

[REDACTED]

Codice fiscale
Partita IVA

[REDACTED]



contro

[REDACTED]

Codice fiscale
Residente: Comune di

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) – C/da Ponte Fiumarella, 69/F, facente parte di un villetta bifamiliare, costituita da piano TERRA e PRIMO	5
Bene N° 2 - fabbricato abusivo ubicato a Marsala (TP) – C/da Ponte Fiumarella, snc, edificio isolato, piano TERRA – Bene regolarizzato come veranda coperta chiusa su tre lati	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 2 - fabbricato abusivo ubicato a Marsala (TP) – C/da Ponte Fiumarella, snc, edificio isolato, piano piano TERRA – Bene regolarizzato come veranda coperta chiusa su tre lati	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) – C/da Ponte Fiumarella, 69/F, edificio facente parte di un villetta bifamiliare costituita da piano TERRA e PRIMO	7
Bene N° 2 - fabbricato abusivo ubicato a Marsala (TP) – C/da Ponte Fiumarella, snc, edificio isolato, piano TERRA – Bene regolarizzato come veranda coperta chiusa su tre lati.....	7
Confini	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) – C/da Ponte Fiumarella, 69/F, edificio facente parte di un villetta bifamiliare costituita da piano TERRA e PRIMO	8
Bene N° 2 - fabbricato abusivo ubicato a Marsala (TP) – C/da Ponte Fiumarella, snc, edificio isolato, piano TERRA.....	8
Consistenza	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) – C/da Ponte Fiumarella, 69/F, edificio facente parte di un villetta bifamiliare costituita da piano TERRA e PRIMO	9
Bene N° 2 - fabbricato abusivo ubicato a Marsala (TP) – C/da Ponte Fiumarella, snc, edificio isolato, piano TERRA.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) – C/da Ponte Fiumarella, 69/F, edificio facente parte di un villetta bifamiliare costituita da piano TERRA e PRIMO	10
Bene N° 2 - fabbricato abusivo ubicato a Marsala (TP) – C/da Ponte Fiumarella, snc, edificio isolato,	11
Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) – C/da Ponte Fiumarella, 69/F, edificio facente parte di un villetta bifamiliare costituita da piano TERRA e PRIMO	12
Bene N° 2 - fabbricato abusivo ubicato a Marsala (TP) – C/da Ponte Fiumarella, snc, edificio isolato, piano TERRA	12
Precisazioni	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) – C/da Ponte Fiumarella, 69/F, edificio facente parte di un villetta bifamiliare costituita da piano TERRA e PRIMO	13
Bene N° 2 - fabbricato abusivo ubicato a Marsala (TP) – C/da Ponte Fiumarella, snc, edificio isolato,	13

Patti	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) – C/da Ponte Fiumarella, 69/F, edificio facente parte di un villetta bifamiliare costituita da piano TERRA e PRIMO	13
Bene N° 2 - fabbricato abusivo ubicato a Marsala (TP) – C/da Ponte Fiumarella, snc, edificio isolato, piano TERRA – Bene regolarizzato come veranda coperta chiusa su tre lati.....	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) – C/da Ponte Fiumarella, 69/F, edificio facente parte di un villetta bifamiliare costituita da piano TERRA e PRIMO	13
Bene N° 2 - fabbricato abusivo ubicato a Marsala (TP) – C/da Ponte Fiumarella, snc, edificio isolato, piano TERRA – Bene regolarizzato come veranda coperta chiusa su tre lati	13
Parti Comuni	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) – C/da Ponte Fiumarella, 69/F, edificio facente parte di un villetta bifamiliare costituita da piano TERRA e PRIMO	14
Bene N° 2 - fabbricato abusivo ubicato a Marsala (TP) – C/da Ponte Fiumarella, snc, edificio isolato, piano TERRA – Bene regolarizzato come veranda coperta chiusa su tre lati	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) – C/da Ponte Fiumarella, 69/F, edificio facente parte di un villetta bifamiliare costituita da piano TERRA e PRIMO	14
Bene N° 2 - fabbricato abusivo ubicato a Marsala (TP) – C/da Ponte Fiumarella, snc, edificio isolato, piano TERRA – Bene regolarizzato come veranda coperta chiusa su tre lati	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) – C/da Ponte Fiumarella, 69/F, edificio facente parte di un villetta bifamiliare costituita da piano TERRA e PRIMO	15
Bene N° 2 - fabbricato abusivo ubicato a Marsala (TP) – C/da Ponte Fiumarella, snc, edificio isolato, piano TERRA – Bene regolarizzato come veranda coperta chiusa su tre lati	15
Stato di occupazione.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) – C/da Ponte Fiumarella, 69/F, edificio facente parte di un villetta bifamiliare costituita da piano TERRA e PRIMO	16
Bene N° 2 - fabbricato abusivo ubicato a Marsala (TP) – C/da Ponte Fiumarella, snc, edificio isolato, piano TERRA – Bene regolarizzato come veranda coperta chiusa su tre lati	16
<u>Provenienze Ventennali</u>	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) – C/da Ponte Fiumarella, 69/F, edificio facente parte di un villetta bifamiliare costituita da piano TERRA e PRIMO	17
Bene N° 2 - fabbricato abusivo ubicato a Marsala (TP) – C/da Ponte Fiumarella, snc, edificio isolato, piano TERRA – Bene regolarizzato come veranda coperta chiusa su tre lati	19
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) – C/da Ponte Fiumarella, 69/F, edificio facente parte di un villetta bifamiliare costituita da piano TERRA e PRIMO	21
Bene N° 2 - fabbricato abusivo ubicato a Marsala (TP) – C/da Ponte Fiumarella, snc, edificio isolato, piano TERRA – Bene regolarizzato come veranda coperta chiusa su tre lati	22
Normativa urbanistica.....	23

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) – C/da Ponte Fiumarella, 69/F, edificio facente parte di un villetta bifamiliare costituita da piano TERRA e PRIMO	23
Bene N° 2 - fabbricato abusivo ubicato a Marsala (TP) – C/da Ponte Fiumarella, snc, edificio isolato, piano TERRA – Bene regolarizzato come veranda coperta chiusa su tre lati.....	23
Regolarità edilizia.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) – C/da Ponte Fiumarella, 69/F, edificio facente parte di un villetta bifamiliare costituita da piano TERRA e PRIMO	23
Bene N° 2 - fabbricato abusivo ubicato a Marsala (TP) – C/da Ponte Fiumarella, snc, edificio isolato, piano TERRA – Bene regolarizzato come veranda coperta chiusa su tre lati.....	24
Vincoli od oneri condominiali.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) – C/da Ponte Fiumarella, 69/F, edificio facente parte di un villetta bifamiliare costituita da piano TERRA e PRIMO	25
Bene N° 2 - fabbricato abusivo ubicato a Marsala (TP) – C/da Ponte Fiumarella, snc, edificio isolato, piano TERRA – Bene regolarizzato come veranda coperta chiusa su tre lati.....	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Riserve e particolarità da segnalare	25
Riepilogo bando d'asta	25
Lotto Unico	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 31/2024 del R.G.E.....	27
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 169.319,00	27
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) – C/da Ponte Fiumarella, 69/F, edificio facente parte di una villetta bifamiliare costituita da piano TERRA e PRIMO.....	29
Bene N° 2 - fabbricato abusivo ubicato a Marsala (TP) – C/da Ponte Fiumarella, snc, edificio isolato, piano TERRA – Bene regolarizzato come veranda coperta chiusa su tre lati.....	30

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INCARICO

All'udienza del 20/03/2024, il sottoscritto Ing. Bavetta Diego, con studio in Contrada San Leonardo, 134A - 91025 - Marsala (TP), email diegobavetta@yahoo.it, PEC diego.bavetta@ordineingegneritrapani.it, Tel. 3336926223, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - C/da Ponte Fiumarella, 69/F, edificio facente parte di una villetta bifamiliare costituita da piano TERRA ePRIMO
- **Bene N° 2** - Porzione di fabbricato abusivo ubicato a Marsala (TP) - C/da Ponte Fiumarella, SNC, edificio isolato, piano TERRA - Bene regolarizzato come veranda coperta chiusa su tre lati.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - C/da PONTE FIUMARELLA, 69/F, EDIFICIO FACENTE PARTE DI UNA VILLETTA BIFAMILIARE, COSTITUITA DA PIANO TERRA E PRIMO

Il bene è costituito da un lotto di terreno sito nel comune di Marsala identificato nel N.C.E.U. dal foglio di mappa n.265, particella 646, sub.19 destinazione urbanistica B1, su cui insiste un fabbricato per civile abitazione. Il fabbricato fa parte di una villetta bifamiliare ed è costituito da piano terra e primo.

Il piano terra è composto da soggiorno/pranzo, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno e due verande scoperte; nel soggiorno è presente una scala interna di collegamento al primo piano.

Il primo piano è costituito da una camera matrimoniale, due camerette, un bagno, un disimpegno e due balconi. L'altezza interna dei locali, sia al piano terra che al primo piano, è di 2,70 m.

Tutto il fabbricato (piano terra e primo) ha una superficie utile di 96,68 mq ed una superficie non residenziale di 33 mq; inoltre comprende una corte esclusiva di circa 220 mq, su cui insiste un fabbricato abusivo, regolarizzato come veranda coperta, descritto più avanti come bene n.2

L'appartamento è provvisto di concessione edilizia e di certificato di agibilità, è mantenuto in ottime condizioni ed è abitato dal signor [REDACTED] insieme alla moglie [REDACTED] e ai suoi due figli minorenni.

Inoltre nella stessa abitazione, ovvero nello "Stato di Famiglia" del signor [REDACTED] è presente anche il [REDACTED]

Infine nello stesso lotto, avente superficie di circa 220 mq, oltre alla corte interna, si trova anche il bene indicato con il N.2

Tutto il lotto si trova in una zona del comune di Marsala dove sono presenti altre villette isolate e/o bifamiliari e la zona è provvista di servizi vari come scuole, supermercati, locali di culto, parcheggi ed altri servizi in genere.

La planimetria del fabbricato è allegata alla presente perizia

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il signor [REDACTED] è il proprietario esclusivo dell'immobile precedentemente descritto,

BENE N° 2 - FABBRICATO ABUSIVO UBICATO A MARSALA (TP) - C/da PONTE FIUMARELLA, SNC, EDIFICIO ISOLATO A PIANO TERRA - Bene regolarizzato come veranda coperta

Il bene è costituito da un fabbricato abusivo, realizzato su una estremità del lotto e posto su un lato dell'abitazione indicata con il n.1, ad alcuni metri da esso. Il fabbricato risulta già fruibile (una specie di dependance che viene utilizzata dal suocero del signor Licari Sergio. Il fabbricato è costituito da una cucina soggiorno di circa 21,6 mq, una camera singola di circa 8 mq, un bagno e un disimpegno. Il fabbricato ha una struttura in muratura, compagnatura con intonaco, e tetto spiovente realizzato con travi in acciaio e pannelli sandwich coibentati. Il tutto ha una superficie di circa 42 mq ed un'altezza interna variabile da un massimo di 2,70 m ad un minimo di 2,20 m. e risulta non accatastato.

Il bene insiste sullo stesso lotto di terreno sito nel comune di Marsala in C/da Ponte Fiumarella 69/F identificato nel N.C.E.U. dal foglio di mappa n.265, particella 646, sub.19 destinazione urbanistica B1, su cui è costruito anche il fabbricato per civile abitazione indicato con il N.1.

Il bene è stato regolarizzato come veranda coperta chiusa su tre lati con la presentazione al comune di Marsala della CILA pratica n. [REDACTED] allegata alla presente relazione. La valutazione del bene è stata effettuata per l'immobile sanato.

Tutto il lotto si trova in una zona del comune di Marsala dove sono presenti altre villette isolate e/o bifamiliari e la zona è provvista di servizi vari come scuole, supermercati, locali di culto, parcheggi ed altri servizi in genere. La planimetria del fabbricato è allegata alla presente perizia

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il signor [REDACTED] è il proprietario esclusivo, cioè possiede la piena proprietà dell'immobile precedentemente descritto

ASTE GIUDIZIARIE®
LOTTO UNICO

ASTE GIUDIZIARIE®

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - C/da Ponte Fiumarella, 69/F, edificio facente parte di una villetta bifamiliare isolata, costituita da piano TERRA e PRIMO con corte esclusiva.
- **Bene N° 2** - Fabbricato abusivo ubicato Marsala (TP) - C/da Ponte Fiumarella, SNC, edificio isolato costituito dal solo piano terra, che insiste nello stessa corte di cui al Bene N.1 - Bene regolarizzato come veranda coperta chiusa su tre lati.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
6 di 29

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - C/DA PONTE FIUMARELLA, 69/F, EDIFICIO FACENTE PARTE DI UNA VILLETTA BIFAMILIARE COSTITUITA DA PIANO TERRA E PRIMO

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

BENE N° 2 - FABBRICATO ABUSIVO UBICATO A MARSALA (TP) - C/DA PONTE FIUMARELLA, SNC, EDIFICIO ISOLATO A PIANO TERRA - Bene regolarizzato come veranda coperta

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - C/DA PONTE FIUMARELLA, 69/F, EDIFICIO FACENTE PARTE DI UNA VILLETTA BIFAMILIARE COSTITUITA DA PIANO TERRA E PRIMO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

[REDACTED] (piena proprietà 1/1)

Codice fiscale [REDACTED]

C/d [REDACTED]

Nato [REDACTED]

Il sign. [REDACTED] (pieno proprietario) è in regime di [REDACTED]

BENE N° 2 - FABBRICATO ABUSIVO UBICATO A MARSALA (TP) - C/DA PONTE FIUMARELLA, 69/F, EDIFICIO ISOLATO A PIANO TERRA - Bene regolarizzato come veranda coperta

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

[REDACTED] (piena proprietà 1/1)

Codice fiscale [REDACTED]

Nato a Marsala [REDACTED]

Il sign. [REDACTED] (pieno proprietario) è in regime di [REDACTED]



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - C/DA PONTE FIUMARELLA, 69/F,
EDIFICIO FACENTE PARTE DI UNA VILLETTA BIFAMILIARE COSTITUITA DA PIANO TERRA E PRIMO

L'appartamento confina a:

- N.O. con la proprietà di [REDACTED]
- N.E. con il signor [REDACTED] proprietario dell'altra metà della villetta bifamiliare dello stesso complesso edilizio individuata dal foglio 265, particella 646 sub.19
- S.E. con area condominiale
- S.O. con il proprietario della villetta dello stesso complesso residenziale individuato in catasto dal foglio n. 265, particella 646 sub.20.
- O. con il signor [REDACTED] proprietario del fondo limitrofo.



BENE N° 2 - FABBRICATO ABUSIVO UBICATO A MARSALA (TP) - C/DA PONTE FIUMARELLA, SNC,
EDIFICIO ISOLATO A PIANO TERRA - Bene regolarizzato come veranda coperta

Il fabbricato abusivo confina a:

- N.O. con la proprietà di [REDACTED]
- N.E. con la corte esclusiva del bene n.1.
- S.E. con il proprietario della villetta dello stesso complesso residenziale individuato in catasto dal foglio n. 265, particella 646 sub.20.
- S.O. con il proprietario della villetta dello stesso complesso residenziale individuato in catasto dal foglio n. 265, particella 646 sub.20.
- S.O. con il signor [REDACTED] proprietario del fondo limitrofo.





CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - C/DA PONTE FIUMARELLA, 69/F, EDIFICIO FACENTE PARTE DI UNA VILLETTA BIFAMILIARE COSTITUITA DA PIANO TERRA E PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione corte esclusiva	96,68 mq 220 mq	117,65mq 220 mq	0,95 veranda 0,2 soffitta	111,77 mq 44,00 mq	2,70 m	Terra e Primo
Totale superficie convenzionale:				151,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				151,77 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 2 - FABBRICATO ABUSIVO UBICATO A MARSALA (TP) - C/DA PONTE FIUMARELLA, SNC, EDIFICIO ISOLATO A PIANO TERRA - Bene regolarizzato come veranda coperta

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
nessuna	41,97 mq	50 mq	0,95 verande	47,50 mq	2,70 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				47,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,50 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - C/DA PONTE FIUMARELLA, 69/F, EDIFICIO FACENTE PARTE DI UNA VILLETTA BIFAMILIARE COSTITUITA DA PIANO TERRA E PRIMO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 10/12/1974	[REDACTED] (974) [REDACTED] (974) (usufruttuaria parziale fino al 10/12/1974)	
Dal 10/12/1974 al 28/01/1992	[REDACTED] (proprietà di 50%)	Catasto Terreni Fg. 265, Particelle 49, 111, 114, 115, 207, 208, 210, 213, 546
Dal 28/01/1992 al 29/03/2004	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 265, Particelle 49, 111, 114, 115, 207, 208, 209, 210, 213, 546
Dal 29/03/2004 al 27/12/2006	[REDACTED] (proprietà di 50%)	Catasto Terreni Fg. 265, Part. 596



9 di 29

Dal 27/12/2006 al 14/02/2017	[REDACTED] proprietario)	Catasto Terreni Fg. 265, Part. 210, 596,598 Vigneto/Uliveto Classe3 Are 18 e Ca. 40
Dal 14/02/2017 al 28/06/2018	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 265, Part. 646 Sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12
Dal 28/06/2018 al 08/03/2024 (08/03/2024 data di trascrizione del pignoramento)	[REDACTED] proprietà in regola (beni)	Catasto Fabbricati Fg. 265, Part. 646, sub.19 Zona censuaria 2 Categoria A3 Classe 5, Vani 7,5 Superficie catastale 138 mq Rendita € 464,81 Piano T-1

BENE N° 2 - FABBRICATO ABUSIVO UBICATO A MARSALA (TP) - C/DA PONTE FIUMARELLA, SNC, EDIFICIO ISOLATO A PIANO TERRA - Bene regolarizzato come veranda coperta

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 10/12/1974	[REDACTED] (74) ale fino al	
Dal 10/12/1974 al 28/01/1992	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 265, Particelle 49, 111, 114, 115, 207, 208, 210, 213, 546
Dal 28/01/1992 al 29/03/2004	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 265, Particelle 49, 111, 114, 115, 207, 208, 209, 210, 213, 546
Dal 29/03/2004 al 27/12/2006	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 265, Part. 596
Dal 27/12/2006 al 14/02/2017	[REDACTED] proprietario)	Catasto Terreni Fg. 265, Part. 210, 596,598 Vigneto/Uliveto Classe3 Are 18 e Ca. 40
Dal 14/02/2017 al 28/06/2018	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 265, Part. 646 Sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12
Dal 28/06/2018 al 08/03/2024	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 265, Part. 646, sub.19 Zona censuaria 2 Categoria A3 Classe 5, Vani 7,5 Superficie catastale 138 mq Rendita € 464,81 Piano T-1

Il fabbricato abusivo, regolarizzato come veranda coperta chiusa su tre lati, non è accatastato

ASTE GIUDIZIARIE
DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - C/DA PONTE FIUMARELLA, 69/F, EDIFICIO FACENTE PARTE DI UNA VILLETTA BIFAMILIARE COSTITUITA DA PIANO TERRA E PRIMO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	265	646	19	002	A3	5	7,5	138 mq	464,81 €	TERRA e PRIMO	

ASTE GIUDIZIARIE
Corrispondenza catastale

SI

BENE N° 2 - FABBRICATO ABUSIVO UBICATO A MARSALA (TP) - C/DA PONTE FIUMARELLA, SNC, EDIFICIO ISOLATO A PIANO TERRA - Bene regolarizzato come veranda coperta

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
265	646	19									

Corrispondenza catastale

Il fabbricato abusivo, regolarizzato come veranda coperta chiusa su tre lati, non è accatastato

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE
 11 di 29

PRECISAZIONI
ASTE GIUDIZIARIE®



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) – C/DA PONTE FIUMARELLA, 69/F,
EDIFICIO FACENTE PARTE DI UNA VILLETTA BIFAMILIARE COSTITUITA DA PIANO TERRA E PRIMO

In caso di affitto dell'immobile il canone di locazione può essere assunto pari a € 400,00 mensili.

BENE N° 2 - FABBRICATO ABUSIVO UBICATO A MARSALA (TP) – C/DA PONTE FIUMARELLA, SNC,
EDIFICIO ISOLATO A PIANO TERRA - Bene regolarizzato come veranda coperta

Il fabbricato abusivo è stato regolarizzato come veranda coperta chiusa su tre lati, pertanto affinché il bene possa essere conforme al titolo edilizio, occorre eliminare la parete frontale e la tramezzatura interna, compreso gli infissi e i sanitari del bagno

L'importo dei lavori, calcolato con il prezzario regionale del 2024, come si evince dal seguente computo metrico, risulta di € 3.500,00

- art. 24.21.1.5. demolizione eseguita a mano di parete frontale (spessore 20 cm) e tramezzi (spessore 10cm)
mc $(3,34 + 2,43) \times 485,70 = € 2.802,50$

- art. 24.21.1.25 trasporto alle pubbliche discariche

$(3,34+2,43) \times 38,71 = € 223,36$

art. 24.21.1.16 rimozione di infissi

m² $[(3 \times 0,9 \times 2,10) + (1,20 \times 2,10) + (2 \times 0,5 \times 0,6)] \times 16,75 = € 147,23$

- art. 24_21.1.24 Rimozione di apparecchi igienico sanitari

n. 4 $\times 23,68 = € 94,72$

Totale: $2.802,50 + 223,36 + 147,23 + 94,72 = € 3.367,81$

Importo totale arrotondato per lavori a corpo di ripristino pavimento e pareti: € 3.500,00

Oltre a quanto sopra occorre aggiungere gli oneri per l'accatastamento, valutabile in € 800,00

Pertanto il costo totale da detrarre all'immobile risulta di € 4.300,00

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) – C/DA PONTE FIUMARELLA, 69/F,
EDIFICIO FACENTE PARTE DI UNA VILLETTA BIFAMILIARE COSTITUITA DA PIANO TERRA E PRIMO

Non è stato riscontrato nessun patto.

BENE N° 2 - FABBRICATO ABUSIVO UBICATO A MARSALA (TP) – C/DA PONTE FIUMARELLA, SNC,
EDIFICIO ISOLATO A PIANO TERRA - Bene regolarizzato come veranda coperta

Non è stato riscontrato nessun patto

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) – C/DA PONTE FIUMARELLA, 69/F,
EDIFICIO FACENTE PARTE DI UNA VILLETTA BIFAMILIARE COSTITUITA DA PIANO TERRA E PRIMO

L'appartamento risulta in ottimo stato di conservazione, non presenta tracce di umidità né lesioni di qualsiasi natura. Le pareti esterne sono rifinite con intonaco per esterno, mentre le pareti interne, oltre ad essere rifinite

con intonaco per interni, risultano anche tinteggiate secondo i gusti di chi lo abita. Gli spazi esterni sono ben curati, provvisti di piante ornamentali ed il tutto è recintato con muratura alta circa due metri con possibilità di accesso all'edificio e all'atrio esclusivo sia attraverso un cancello pedonale, sia con cancello carrabile. Nell'appartamento sono installati l'impianto elettrico e l'impianto idrico.

BENE N° 2 - FABBRICATO ABUSIVO UBICATO A MARSALA (TP) - C/DA PONTE FIUMARELLA, SNC, EDIFICIO ISOLATO A PIANO TERRA - Bene regolarizzato come veranda coperta

Il fabbricato abusivo è completo in ogni sua parte, è in buono stato di conservazione, tuttavia per renderlo conforme al titolo edilizio occorre demolire la parete frontale e la tramezzatura interna compreso gli infissi

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - C/DA PONTE FIUMARELLA, 69/F, EDIFICIO FACENTE PARTE DI UNA VILLETTA BIFAMILIARE COSTITUITA DA PIANO TERRA E PRIMO
L'immobile è stato venduto e trasferito con tutte le parti condominiali richiamate all'art. 3 dell'atto di vendita registrato a Marsala [REDACTED] ed in seguito riassunte:

- a)- con la comproprietà della strada di ingresso e dei camminamenti comuni a tutto il complesso residenziale, identificati in catasto dal foglio 265 part. 646 sub. 13 (strada di accesso e camminamenti),- beni comuni non censibili alle particelle 646 sub. 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23.
- b)- con la comproprietà del piano colonico limitrofo al complesso residenziale;
- c)- con la comproprietà della stradella comune a diversi che proviene dalla strada vicinale "Ponte Fiumarella" e conduce al suddetto piano colonico;
- d)- con la servitù attiva e passiva di passaggio sulla carreggiata di accesso, larga metri cinque, che si diparte sia dalla suddetta stradella comune a diversi, sia dal suddetto piano colonico comune e si svolge a cavallo del confine tra il complesso residenziale in oggetto, da un lato, e le proprietà identificate in catasto nel foglio di mappa 265, con le particelle 205, 314, 312 e 308 dall'altro lato, precisando che:
 - la suddetta servitù è stata regolarizzata con l'atto del nota [REDACTED] 12 gennaio 2017 registrato a Marsala il 10 febbraio 2017 al n. 620/1T
 - e che nella carreggiata potranno essere interrati tubazioni e cavidotti di qualsiasi genere al servizio delle proprietà degli aventi diritto e a condizione che la parte superiore di dette tubazioni e cavidotti sia posta ad almeno sessanta centimetri al di sotto del piano di sistemazione del manto stradale

BENE N° 2 - FABBRICATO ABUSIVO UBICATO A MARSALA (TP) - C/DA PONTE FIUMARELLA, SNC, EDIFICIO ISOLATO A PIANO TERRA - Bene regolarizzato come veranda coperta

Stesse parti comuni del BENE N.1

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - C/DA PONTE FIUMARELLA, 69/F, EDIFICIO FACENTE PARTE DI UNA VILLETTA BIFAMILIARE COSTITUITA DA PIANO TERRA E PRIMO

Esiste il vincolo edilizio dell'area destinata a parcheggio (superficie in conformità al regolamento edilizio comunale) e dell'area libera vincolata alla non edificabilità.

BENE N° 2 - FABBRICATO ABUSIVO UBICATO A MARSALA (TP) - C/DA PONTE FIUMARELLA, SNC, EDIFICIO ISOLATO A PIANO TERRA - Bene regolarizzato come veranda coperta

Esiste il vincolo edilizio dell'area destinata a parcheggio (superficie in conformità al regolamento edilizio comunale) e dell'area libera vincolata alla non edificabilità

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - C/DA PONTE FIUMARELLA, 69/F, EDIFICIO FACENTE PARTE DI UNA VILLETTA BIFAMILIARE COSTITUITA DA PIANO TERRA E PRIMO

Per la descrizione dell'appartamento si è fatto riferimento ai documenti visionati e soprattutto al sopralluogo effettuato in data 22/05/2024. Da quanto letto, osservato e verificato dal sottoscritto risulta che l'immobile è di recente costruzione, è stato terminato nel 2017, come si evince dalla comunicazione di fine lavori trasmessa al comune di Marsala con lettera prot. n. [REDACTED] mentre l'inizio dei lavori è stata effettuata nel 2015 come si evince dalla comunicazione di inizio lavori trasmessa al comune di Marsala in data [REDACTED] prot. n. [REDACTED]

Tutto il complesso residenziale di cui il fabbricato fa parte è stato costruito con le sotto elencate concessioni edilizie:

- C.E. n. 66 del 28/12/2006
- C.E. in sanatoria n.23 del 19/05/2009
- C.E. tacitamente assentita come risulta dal provvedimento n. 2113 rilasciato dal comune di Marsala in data 22 luglio 2015, volturata a favore del sign. [REDACTED] che a sua cura e spese, in data 11 dicembre 2017 ha terminato i lavori.

Successivamente, in data 28 giugno 2018, l'appartamento è stato venduto dal costruttore sign. [REDACTED] e eseguito.

Il fabbricato oltre ad essere di buona qualità, è anche in buono stato di conservazione e manutenzione.

Le principali caratteristiche del fabbricato sono:

- fondazioni in cemento armato su travi rovesce ;
- esposizione su tre i lati in quanto la struttura fa parte di una villetta bifamiliare.
- altezza interna utile di 2,70 m, sia per il piano terra che per il primo piano;
- struttura verticale con pilasti e travi in cemento armato;
- solai in latero cemento con travi prefabbricate, pignatte e caldaia superiore
- copertura in calcestruzzo in parte piana ed in parte a falda inclinata;
- manto di copertura in parte ricoperto di tegole;
- pareti esterne in muratura rivestiti con intonaco per esterni, pareti interne in segati di tufo rivestiti di intonaco per interni a tre strati (rinzafo, traversato e tonachina) e successivamente tinteggiate;
- pavimentazione interna in ceramica di prima scelta;
- infissi esterni del tipo a battente in alluminio con davanzale in marmo, infissi interni in legno tamburato;
- scala interna con gradini in marmo per accedere al primo piano dove si trova la zona notte;
- impianti: elettrico e idrico, tutti posti sottotraccia. L'impianto elettrico è del tipo monofase alimentato a 230 V;
- il fabbricato è posto in posizione laterale di un lotto di terreno recintato di circa 220 mq ed è accessibile dalla stradella di accesso condominiale, sia attraverso un cancello pedonale, sia attraverso un cancello carrabile;
- posto auto scoperto su terreno di proprietà adibito a corte esclusiva;
- il primo piano ha un'altezza sempre di 2,70 m, ed è adibito a zona notte (tre camere, bagno, balconi, disimpegno, e scala di accesso).
- Il fabbricato è dotato di parti condominiali che sono già state indicate ai paragrafi precedenti
- il bene non è comodamente divisibile, in quanto costituisce un unico appartamento.

BENE N° 2 - FABBRICATO ABUSIVO UBICATO A MARSALA (TP) - C/DA PONTE FIUMARELLA, SNC, EDIFICIO ISOLATO A PIANO TERRA - Bene regolarizzato come veranda coperta

Per la descrizione del fabbricato realizzato abusivamente si è fatto riferimento ai documenti visionati e soprattutto al sopralluogo effettuato in data 22/05/2024 . Da quanto letto, osservato e verificato dal sottoscritto risulta che l'immobile è stato costruito successivamente all'acquisto dell'appartamento per sopravvenute esigenze familiari. Può essere considerato come la chiusura di una veranda coperta su cui sono stati ricavati un bilocale costituito da cucina/soggiorno, camera, bagno e disimpegno.

Il fabbricato è stato effettuato nel periodo di proprietà

Le principali caratteristiche del fabbricato sono:

- fondazioni in cemento armato ;
- esposizione su un solo lato in quanto posizionato a partire da tre lati di confine del lotto.
- altezza interna variabile da 2,70 m a 2,20 circa;
- struttura verticale in muratura;
- solai con pannelli sandwich sostenuti da travi in acciaio (profiltubo zincato sciolato a sezione rettangolare)
- copertura a falda inclinata;
- pareti interne ed esterne in muratura con intonaco;
- le dotazioni condominiali sono quelli dell'appartamento principale;
- il bene non è comodamente divisibile e per essere reso conforme al titolo edilizio si deve demolire la parete frontale e la tramezzatura interna compresi infissi e sanitari.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - C/DA PONTE FIUMARELLA, 69/F, EDIFICIO FACENTE PARTE DI UNA VILLETTA BIFAMILIARE COSTITUITA DA PIANO TERRA E PRIMO

L'immobile risulta occupato dal signor [REDACTED] dalla moglie [REDACTED] dai suoi due figli minorenni. Inoltre durante il sopralluogo è stato accertato che i [REDACTED] fa parte dello stesso nucleo familiare ed ha la sua dimora nel fabbricato individuato nel BENE n.2.

Si precisa altresì che durante il sopralluogo è stata riscontrata la presenza della signora [REDACTED] evidente deficit [REDACTED]

BENE N° 2 - FABBRICATO ABUSIVO UBICATO A MARSALA (TP) - C/DA PONTE FIUMARELLA, SNC, EDIFICIO ISOLATO A PIANO TERRA - Bene regolarizzato come veranda coperta

Durante il sopralluogo si è notato che il fabbricato abusivo presenta tutte le condizioni per essere già stato abitato da [REDACTED] come descritto in precedenza .

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - C/DA PONTE FIUMARELLA, 69/F, EDIFICIO FACENTE PARTE DI UNA VILLETTA BIFAMILIARE COSTITUITA DA PIANO TERRA E PRIMO

Periodo	Proprietà	Atti			
Fino al 10/12/1974	[REDACTED]	DONAZIONE			
	[REDACTED] (comproprietario fino al [REDACTED])	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	[REDACTED] (comproprietario fino al [REDACTED])				
	[REDACTED]	Trascrizione			

<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p> <p>(usufruttaria parziale fino al 10/12/1974)</p>	Presso			Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Registrazione					
	Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	
<p>Dal 10/12/1974 al 28/01/1992</p> <p>ASTE GIUDIZIARIE®</p> <p>1000/1000)</p>	VENDITA					
	Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Trascrizione					
	Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Registrazione					
	Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	
U.R. Sede di MARSALA		09/06/1975	n.194	207		
<p>Dal 28/01/1992 al 29/03/2004</p> <p>ASTE GIUDIZIARIE®</p> <p>(proprietà 1000/1000)</p>	VENDITA					
	Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Trascrizione					
	Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Registrazione					
	Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	
U.R. Sede di MARSALA		11/02/1992	n.722			
<p>Dal 29/03/2004 al 27/12/2006</p> <p>ASTE GIUDIZIARIE®</p> <p>(proprietà al 50%)</p>	VENDITA					
	Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Trascrizione					
	Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Registrazione					
	Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°	
U.R. Sede di MARSALA		24/03/2005	n.96	238		
<p>Dal 27/12/2006 al 14/02/2017</p> <p>ASTE GIUDIZIARIE®</p> <p>Sede a MARSALA (proprietario)</p>	VENDITA					
	Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°	

1000/1000)		Not. GALFANO EUGENIO	27/12/2006	48176		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 14/02/2017 al 28/06/2018	[REDACTED]	VENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Not. GALFANO EUGENIO	03/04/2017	61129		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Registrazione						
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 28/06/2018 al 08/03/2024	[REDACTED] (piena proprietà in regime di separazione dei beni)	VENDITA				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Not. GALFANO EUGENIO	29/06/2018	62697		29365
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Registrazione						
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

		ASTE GIUDIZIARIE® Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		U.R. Sede di MARSALA	11/02/1992	n.722
Dal 29/03/2004 al 27/12/2006	[REDACTED] (proprietà al 50%) [REDACTED] (proprietà al 50%)	VENDITA		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		ASTE GIUDIZIARIE® Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		U.R. Sede di MARSALA	24/03/2005	n.96
				238
Dal 27/12/2006 al 14/02/2017	[REDACTED] Sede a MARSALA (proprietario 1000/1000)	VENDITA		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Not. GALFANO EUGENIO	27/12/2006	48176
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		ASTE GIUDIZIARIE® Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
Dal 14/02/2017 al 28/06/2018	[REDACTED] (proprietà 1000/1000)	VENDITA		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Not. GALFANO EUGENIO	03/04/2017	61129
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		ASTE GIUDIZIARIE® Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
Dal 28/06/2018 al 08/03/2024	[REDACTED] (piena proprietà in regime di separazione)	VENDITA		
		Rogante	Data	Repertorio N°

dei beni)	Not. GALFANO EUGENIO	29/06/2018	62697	29365
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - C/DA PONTE FIUMARELLA, 69/F, EDIFICIO FACENTE PARTE DI UNA VILLETTA BIFAMILIARE COSTITUITA DA PIANO TERRA E PRIMO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 08/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**
Trascritto a TRAPANI il 08/03/2024
Reg. gen. 5260 - Reg. part. 4262
A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalita a carico della procedura

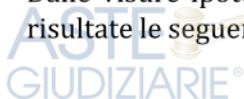


Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.



BENE N° 2 - FABBRICATO ABUSIVO UBICATO A MARSALA (TP) - C/DA PONTE FIUMARELLA,SNC, EDIFICIO ISOLATO A PIANO TERRA - Bene regolarizzato come veranda coperta

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 08/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**
Trascritto a TRAPANI il 08/03/2024
Reg. gen. 5260 - Reg. part. 4262
A favore di _____

Contro _____

Formalità a carico della procedura





Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel _____ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: _____.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - C/DA PONTE FIUMARELLA, 69/F, EDIFICIO FACENTE PARTE DI UNA VILLETTA BIFAMILIARE COSTITUITA DA PIANO TERRA E PRIMO

Il fabbricato è stato costruito in conformità con la normativa urbanistica richiamata nella concessione edilizia, le cui principali norme sono appresso indicate:

- legge 64/74 (conformità delle opere in c.a.)
- legge 28 gennaio 1977, n.10 (norme sulla edificabilità dei suoli)
- legge 28 febbraio 1985, n.47 (norme sulla edificabilità dei suoli)
- D.P.R. 380 del 2001 (norme sulla edificabilità dei suoli)
- legge 10/91 e D.P.R. 412 del 26/08/1993 (contenimento dei consumi energetici)
- legge 17/94 (norme igienico-sanitarie)
- D.Lgs.81/2008 (norme sulla sicurezza sul lavoro)
- Legge 37/08 (ex 46/90 nome sulla conformità degli impianti)



BENE N° 2 - FABBRICATO ABUSIVO UBICATO A MARSALA (TP) - C/DA PONTE FIUMARELLA, SNC, EDIFICIO ISOLATO A PIANO TERRA - Bene regolarizzato come veranda coperta

Sono state rispettate le seguenti normative urbanistiche relative a opere interne per la chiusura di terrazze di collegamento e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie :

- legge regionale n. 4/2003 art. 20 comma 3;
- legge regionale n.16/2016 art.3 comma 5 con pagamento di sanzioni.



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) – C/DA PONTE FIUMARELLA, 69/F, EDIFICIO FACENTE PARTE DI UNA VILLETTA BIFAMILIARE COSTITUITA DA PIANO TERRA E PRIMO

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 risulta agibile.

In seguito è riportato l'elenco delle Concessioni Edilizie e i documenti, necessari per la liceità del fabbricato, rilasciate dal Comune di Marsala ed intestati inizialmente [REDACTED] e successivamente, tutte le altre concessioni [REDACTED] qualità di costruttore del complesso residenziale di cui fa parte il fabbricato venduto al signor [REDACTED]

Tutto il complesso residenziale di cui il fabbricato fa parte è stato costruito con le sotto elencate concessioni edilizie:

- C.E. n. 66 del 28/12/2006

- C.E. in sanatoria n.23 del 19/05/2009

- C.E. tacitamente assentita come risulta dal provvedimento n. 2113 rilasciato dal comune di Marsala in data 22 luglio 2015, volturata a favore del signor [REDACTED] che a sua cura e spese, in data 11 dicembre 2017 ha terminato i lavori.

Successivamente, in data 28 giugno 2018, l'appartamento è stato venduto dal costruttore signor [REDACTED] attuale esecutato.

Tutte le suddette concessioni sono richiamate nell'art.4 dell'atto di vendita n.62697 del repertorio e n. 29365 della raccolta redatto dal not. Eugenio Galfano registrato a Marsala il 29/06/2018 al n.2664/1/T

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 2 - FABBRICATO ABUSIVO UBICATO A MARSALA (TP) – C/DA PONTE FIUMARELLA, SNC, EDIFICIO ISOLATO A PIANO TERRA - Bene regolarizzato come veranda coperta

L'immobile è regolarizzato come veranda coperta chiusa su tre lati con la presentazione al comune di Marsala della CILA pr [REDACTED] 3-1735

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 idrico.

L'attestazione Energetica e la Dichiarazione di Conformità degli impianti non esistono perchè il BENE è regolarizzato come veranda coperta e verrà valutato come tale

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) – C/DA PONTE FIUMARELLA, 69/F, EDIFICIO FACENTE PARTE DI UNA VILLETTA BIFAMILIARE COSTITUITA DA PIANO TERRA E PRIMO

Non sono presenti oneri condominiali.

Tuttavia l'immobile è stato venduto e trasferito con tutte le parti condominiali richiamate all'art. 3 dell'atto di vendita registrato a Marsala il 29/06/2018 al n.2664/1/T not. Eugenio Galfano, ed in seguito riassunte:

- a)- con la comproprietà della strada di ingresso e dei camminamenti comuni a tutto il complesso residenziale, identificati in catasto dal foglio 265 part. 646 sub. 13 (strada di accesso e camminamenti),- beni comuni non censibili alle particelle 646 sub. 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23.
 - b)- con la comproprietà del piano colonico limitrofo al complesso residenziale;
 - c)- con la comproprietà della stradella comune a diversi che proviene dalla strada vicinale "Ponte Fiumarella" e conduce al suddetto piano colonico;
 - d)- con la servitù attiva e passiva di passaggio sulla carreggiata di accesso, larga metri cinque, che si diparte sia dalla suddetta stradella comune a diversi, sia dal suddetto piano colonico comune e si svolge a cavallo del confine tra il complesso residenziale in oggetto, da un lato, e le proprietà identificate in catasto nel foglio di mappa 265, con le particelle 205, 314, 312 e 308 dall'altro lato, precisando che:
 - la suddetta servitù è stata regolarizzata con l'atto del notaio Eugenio Galfano il 12 gennaio 2017 registrato a Marsala il 10 febbraio 2017 al n. 620/1T
 - e che nella carreggiata potranno essere interrati tubazioni e cavidotti di qualsiasi genere al servizio delle proprietà degli aventi diritto e a condizione che la parte superiore di dette tubazioni e cavidotti sia posta ad almeno sessanta centimetri al di sotto del piano di sistemazione del manto stradale
- L'appartamento non fa parte di un condominio

BENE N° 2 - FABBRICATO ABUSIVO UBICATO A MARSALA (TP) – C/DA PONTE FIUMARELLA, SNC, EDIFICIO ISOLATO A PIANO TERRA - Bene regolarizzato come veranda coperta

Non sono presenti oneri condominiali.

Valgono tutte le parti condominiali descritte nel Bene N.1



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, nonché il valore indicato nell'atto di vendita. 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** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - C/da Ponte Fiumarella, 69/F, edificio facente parte di una villetta bifamiliare costituita da piano terra e primo

Il bene è costituito da un lotto di terreno sito nel comune di Marsala identificato nel N.C.E.U. dal foglio di mappa n.265, particella 646, sub.19, destinazione urbanistica B1, su cui insiste un fabbricato per civile abitazione costituito da piano terra e primo. Il piano terra è costituito da soggiorno/pranzo, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno, due verande scoperte e scala di accesso al primo piano. Il primo piano è composto da camera matrimoniale, due camerette, un bagno, un disimpegno e due balconi, uno anteriore ed uno posteriore; il tutto avente una superficie utile di 96,68 mq ed una superficie non residenziale di 33,00 mq. Sia il piano terra che il primo piano hanno un'altezza interna di 2,70 m. L'appartamento è provvisto di una corte esclusiva recintata avente una superficie di circa 220 mq. Il fabbricato è provvisto di concessione edilizia, di certificato di agibilità e di certificazione energetica di classe "B" ed è mantenuto in ottime condizioni. Attualmente l'appartamento è abitato dal sign. [REDACTED] e [REDACTED] con i loro due figli minorenni; Inoltre durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza della s. [REDACTED] di cui lo stesso e il tutore. Nello stesso lotto si trova anche il bene indicato con il N.2 Tutto il lotto si trova in una zona del comune di Marsala dove sono presenti altre villette facenti parte del residence e altre case isolate ed inoltre la zona è provvista di servizi vari come scuole, supermercati, locali di culto, parcheggi ed altri servizi in genere.

La planimetria del fabbricato è allegata alla presente perizia
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 245, Part. 646, sub.19, Zc. 002, Categoria A3, consistenza 7,5 vani.
Valore di stima del bene: € 182.124,00

A seguito dell'attribuzione dell'incarico come esperto per compiere la perizia di stima, ho eseguito un primo sopralluogo in data 10/04/2024 insieme al custode giudiziario avv. L. Lo Truglio e successivamente un ulteriore sopralluogo in data 22/05/2024 sull'immobile oggetto di valutazione. Durante i sopralluoghi è stato possibile rilevare lo stato dell'immobile e riscontrare tutti gli elementi necessari per individuare il probabile valore di mercato dello stesso.

La valutazione dell'immobile è stata eseguita mediante il metodo comparativo che prevede un confronto tra l'immobile oggetto di stima del valore di mercato più probabile, e altri immobili ubicati nel comune di Marsala (o in comuni limitrofi con caratteristiche simili) oggetto di compravendite recenti.

In particolare si è considerato il valore di mercato di circa 10 appartamenti aventi caratteristiche e posizioni simili e si è ricavato un valore medio di circa 1.200 €/mq, con questo dato è stato ricavato il valore complessivo dell'immobile.

- **Bene N° 2** - Fabbricato abusivo ubicato a Marsala (TP) - C/da Ponte Fiumarella, SNC, edificio isolato a piano TERRA - Bene regolarizzato come veranda coperta

Il bene è costituito da un fabbricato costruito abusivamente su un lato della corte esclusiva dell'abitazione indicata con il n.1, posta ad alcuni metri da esso. Il fabbricato già completo (una specie di dependance adibita ad abitazione per il [REDACTED]) è costituito dal solo piano terra in cui vi è una cucina/soggiorno, camera da letto, bagno e disimpegno. L'altezza interna è variabile da 2,70 a 2,20 e presenta struttura in muratura portante (la stessa della recinzione del lotto), tetto con travi scatolati di acciaio e copertura in pannelli sandwich eOMPagnatura con intonaco.

Il bene è regolarizzato come veranda coperta chiusa su tre lati con la presentazione al comune di Marsala della CILA pratica [REDACTED] 2023 - 1735 pertanto, per essere conforme al titolo edilizio si deve intervenire con la demolizione della parete frontale (spessore 20cm), delle tramezzature interne (spessore 10 cm), degli infissi, dei sanitari e di altri piccoli lavori valutati a corpo. L'importo necessario risulta di € 3.500,00. Infine considerato gli oneri per l'accatastamento pari ad € 800,00, l'importo da detrarre al valore dell'immobile risulta di € 4.300,00

Pertanto la valutazione del bene come veranda coperta regolarizzata si ottiene sottraendo al valore di stima l'importo di € 4.300,00.

Inoltre il bene insiste sullo stesso lotto di terreno sito nel comune di Marsala identificato nel N.C.E.U. dal foglio di mappa n.265, particella 646, sub.19, destinazione urbanistica B1, su cui è costruito anche il fabbricato per civile abitazione indicato con il N.1. Tutto il lotto si trova in una zona del comune di Marsala dove sono presenti altre villette dello stesso residence e case isolate. Inoltre la zona è provvista di servizi vari come scuole, supermercati, locali di culto, parcheggi ed altri servizi in genere. La planimetria del fabbricato è allegata alla presente perizia

Identificato al catasto Terreni - Fg. 265, Part. 646, sub.19

Valore di stima del bene: € 21.375,00 - 4.300,00 = 17.075,00

A seguito dell'attribuzione dell'incarico come esperto per compiere la perizia di stima, ho eseguito un primo sopralluogo in data 10/04/2024 insieme al custode giudiziario avv. Lo Truglio e successivamente due ulteriori sopralluoghi in data 21/05/2024 e 22/05/2024 sull'immobile oggetto di valutazione. Soprattutto durante l'ultimo sopralluogo è stato possibile rilevare lo stato dell'immobile e riscontrare tutti gli elementi necessari per individuare il probabile valore di mercato dello stesso.

La valutazione dell'immobile sanato è stata eseguita mediante il metodo comparativo che prevede un confronto tra l'immobile oggetto di stima del valore di mercato più probabile, e altri immobili ubicati nel comune di Marsala (o in comuni limitrofi con caratteristiche similari) oggetto di compravendite recenti.

In particolare si è considerato il valore di mercato di verande coperte chiuse su tre lati, aventi caratteristiche e posizioni similari e si è ricavato un valore medio di circa 450 €/mq, con questo dato, dopo aver detratto il costo di demolizione, è stato ricavato il valore complessivo dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento sito in Marsala (TP) - C/da Ponte Fiumarella, 69/F, edificio facente parte di una villetta bifamiliare costituita da piano TERRA e PRIMO	151,77 mq	1.200,00 €/mq	€ 182.124,00	100,00%	€ 182.124,00
Bene N° 2 - Fabbricato abusivo sito in Marsala (TP) - C/da Ponte Fiumarella, edificio isolato, piano TERRA	47,50 mq	450,00 €/mq	€ 21.375,00-4.300,00 = 17.075,00	100,00%	€ 17.075,00
Valore di stima:					€ 199.199,00

Valore di stima: € 199.199,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione per tener conto di eventuali oneri aggiuntivi non previsti	15,00	%



Valore finale di stima: € 169.319,00



Il valore dell'immobile è stato deprezzato del 15 % per tenere conto di eventuali oneri aggiuntivi non previsti. Pertanto, il valore finale di stima risulta:

valore finale di stima = valore immobile x 0,85 = 199.199,00 x 0,85 = 169.319,00



RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna



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 23/09/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Bavetta Diego

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI VENDITA del 28/06/2018 not. Eugenio Galfano n.62697 del Repertorio, n.29365 della raccolta, registrato a Marsala il 29/06/2018 al n.2664/1/T
- ✓ Provvedimento n. 2113 del 22 luglio 2015 - Dichiarazione di concessione tacitamente assentita rilasciata dal comune di Marsala.
- ✓ Comunicazione di fine lavori prot. n.122518 del 12/12/2017
- ✓ CILA pratica n. [REDACTED] 23 - 1735
- ✓ Elaborati grafici CILA in sanatoria
- ✓ Bollettini di pagamento oneri concessori
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità -
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Foglio 265 particella 646 su.19 comune di Marsala
- ✓ Foto del fabbricato
- ✓ N° 1 Planimetria catastali - Planimetria del fabbricato
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Pianta dei fabbricati
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria (Aggiornamento al 08/03/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificazione Energetica (A.P.E.) (Aggiornamento al 16/04/2018) - ID 489630
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo del 22/05/2024
- ✓ Osservazioni alla perizia preliminare da parte dell'avv. [REDACTED]



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - C/da Ponte Fiumarella, 69/F, edificio facente parte di una villetta bifamiliare costituita da piano terra e primo.

Il bene è costituito da un lotto di terreno sito nel comune di Marsala identificato nel N.C.E.U. dal foglio di mappa n.265, particella 646, sub.19, destinazione urbanistica B1, su cui insiste un fabbricato per civile abitazione costituito da piano terra e primo. Il piano terra è costituito da soggiorno/pranzo, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno, due verande scoperte e scala di accesso al primo piano. Il primo piano è composto da camera matrimoniale, due camerette, un bagno, un disimpegno e due balconi, uno anteriore ed uno posteriore; il tutto avente una superficie utile di 96,68 mq ed una superficie non residenziale di 33,00 mq. Sia il piano terra che il primo piano hanno un'altezza interna di 2,70 m. L'appartamento è provvisto di una corte esclusiva recintata avente una superficie di circa 220 mq. Il fabbricato è provvisto di concessione edilizia, di certificato di agibilità e di certificazione energetica di classe "B" ed è mantenuto in ottime condizioni. Attualmente l'appartamento è abitato dal signor [REDACTED]

[REDACTED] alla moglie [REDACTED] dai loro due figli minorenni; Inoltre durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza della signora [REDACTED] [REDACTED] di cui lo stesso [REDACTED] nello stesso lotto si trova anche il bene indicato con il N.2 Tutto il lotto si trova in una zona del comune di Marsala dove sono presenti altre villette facenti parte del residence oltre a case isolate, inoltre la zona è provvista di servizi vari come scuole, supermercati, locali di culto, parcheggi ed altri servizi in genere. La planimetria del fabbricato è allegata alla presente perizia.

L'immobile è identificato al catasto Fabbricati - Fg. 245, Part. 646, sub.19, Zc. 002, Categoria A3, consistenza 7,5 vani. Il fabbricato è stato costruito in conformità con la normativa urbanistica richiamata nella concessione edilizia, le cui principali norme sono appresso indicate: - legge 64/74 (conformità delle opere in c.a.) - legge 28 gennaio 1977, n.10 (norme sulla edificabilità dei suoli) - legge 28 febbraio 1985, n.47 (norme sulla edificabilità dei suoli) - D.P.R. 380 del 2001 (norme sulla edificabilità dei suoli) - legge 10/91 e D.P.R. 412 del 26/08/1993 (contenimento dei consumi energetici) - legge 17/94 (norme igienico-sanitarie) - D.Lgs.81/2008 (norme sulla sicurezza sul lavoro) - Legge 37/08 (ex 46/90 nome sulla conformità degli impianti)

- **Bene N° 2** Fabbricato abusivo ubicato a Marsala (TP) - C/da Ponte Fiumarella, SNC, edificio isolato a piano TERRA - Bene regolarizzato come veranda coperta

Il bene è costituito da un fabbricato costruito abusivamente su un lato della corte esclusiva su cui insiste l'abitazione indicata con il n.1, posta ad alcuni metri da esso. Il fabbricato già completo (una specie di dependance) è costituito dal solo piano terra in cui vi è una cucina/soggiorno, camera da letto singola, bagno e disimpegno. L'altezza interna è variabile da 2,70 a 2,20 e presenta struttura in muratura portante (la stessa della recinzione del lotto), tetto con travi scatolate di acciaio e copertura in pannelli sandwich, tompagnatura perimetrale e di separazione interna in segati di tufo rivestiti con intonaco. Il bene è stato regolarizzato come veranda coperta chiusa su tre lati con la presentazione al comune di Marsala della CILA pratica [REDACTED] 2023 - 1735, e pertanto è stato valutato per come è stato regolarizzato, compreso gli oneri per l'acquistamento. Inoltre il bene insiste sullo stesso lotto di terreno sito nel comune di Marsala identificato nel N.C.E.U. dal foglio di mappa n.265, particella 646, sub.19, destinazione urbanistica B1, su cui è costruito anche il fabbricato per civile abitazione indicato con il N.1. Tutto il lotto si trova in una zona del comune di Marsala dove sono presenti altre villette facenti parte del residence oltre a case isolate, inoltre la zona è provvista di servizi vari come scuole, supermercati, locali di culto, parcheggi ed altri servizi in genere. La planimetria del fabbricato è allegata alla presente perizia.

Prezzo base d'asta: € 169.319,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 31/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 169.319,00

Bene N° 1 - Appartamento	
Ubicazione:	Marsala (TP) - C/da Ponte Fiumarella, 69/F, edificio facente parte di un villetta bifamiliare costituita da piano TERRA e PRIMO
Diritto reale:	Quota 100%
Tipologia immobile:	Superficie 129,68 mq
Stato conservativo:	L'appartamento risulta in ottimo stato di conservazione, non presenta tracce di umidità né lesioni di qualsiasi natura. Le pareti esterne sono rifinite con intonaco per esterno, mentre le pareti interne, oltre ad essere rifinite con intonaco per interni, risultano anche tinteggiate secondo i gusti di chi lo abita. Gli spazi esterni sono ben curati, provvisti di piante ornamentali ed il tutto è recintato con muratura alta circa due metri con possibilità di accesso all'edificio sia attraverso un cancello pedonale, sia con cancello carrabile. Nell'appartamento sono installati gli impianti elettrici ed idrici.
Descrizione:	<p>Il bene è costituito da un lotto di terreno sito nel comune di Marsala identificato nel N.C.E.U. dal foglio di mappa n.265, particella 646, sub.19, destinazione urbanistica B1, su cui insiste un fabbricato per civile abitazione facente parte di una villetta bifamiliare costituita da piano terra e primo.</p> <p>Il piano terra è costituito da soggiorno/pranzo, cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno, due verande scoperte e scala interna di accesso al primo piano. Il primo piano è composto da camera matrimoniale, due camerette, un bagno, un disimpegno e due balconi, uno anteriore ed uno posteriore; il tutto avente una superficie utile di 96,68 mq ed una superficie non residenziale di 33,00 mq. Sia il piano terra che il primo piano hanno un'altezza interna di 2,70 m.</p> <p>L'appartamento è provvisto di una corte esclusiva recintata avente una superficie di circa 220 mq. Il fabbricato è provvisto di concessione edilizia, di certificato di agibilità e di certificazione energetica di classe "B" ed è mantenuto in ottime condizioni. Attualmente l'appartamento è abitato dal signor [REDACTED] dalla moglie [REDACTED] e dai loro due figli minorenni; Inoltre durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza della signora [REDACTED] con una evidente disabilità, e di cui lo stesso è il tutore.</p> <p>Nello stesso lotto si trova anche il bene indicato con il N.2 Tutto il lotto si trova in una zona del comune di Marsala dove sono presenti altre villette facenti parte del residence oltre a case isolate, inoltre la zona è provvista di servizi vari come scuole, supermercati, locale di culto, parcheggi ed altri servizi in genere.</p> <p>La planimetria del fabbricato è allegata alla presente perizia.</p> <p>L'immobile è identificato al catasto Fabbricati - Fg. 245, Part. 646, sub.19, Zc. 002, Categoria A3, consistenza 7,5 vani. Il fabbricato è stato costruito in conformità con la normativa urbanistica richiamata nella concessione edilizia, le cui principali norme sono appresso indicate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - legge 64/74 (conformità delle opere in c.a.) - legge 28 gennaio 1977, n.10 (norme sulla edificabilità dei suoli) - legge 28 febbraio 1985, n.47 (norme sulla edificabilità dei suoli) - D.P.R. 380 del 2001 (norme sulla edificabilità dei suoli) - legge 10/91 e D.P.R. 412 del 26/08/1993 (contenimento dei consumi energetici) - legge 17/94 (norme igienico-sanitarie) - D.Lgs.81/2008 (norme sulla sicurezza sul lavoro) - Legge 37/08 (ex 46/90 nome sulla conformità degli impianti)
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal signor [REDACTED] dalla moglie [REDACTED] dai loro due figli minorenni.

Bene N° 2 - Fabbricato abusivo a piano terra, regolarizzato come veranda coperta			
Ubicazione:	Marsala (TP) - C/da Ponte Fiumarella, SNC, edificio isolato a piano TERRA		
Diritto reale:		Quota	100%
Tipologia immobile:	Fabbricato abusivo a piano terra, regolarizzato come veranda coperta, ma non accatastato, facente parte del 'appartamento (Bene n.1) Identificato al catasto Fabbricati con il Fg. 265, Part. 646, sub.19	Superficie	47,50 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato, (anche se è regolarizzato come veranda coperta) è completo dal punto di vista costruttivo e risulta in ottimo stato di conservazione.		
Descrizione:	<p>Il bene è costituito da un fabbricato costruito abusivamente su un lato della corte esclusiva dell'abitazione indicata con il n.1, ed è posto ad alcuni metri da quest'ultimo. Il fabbricato già completo (una specie di dependance) è costituito dal solo piano terra in cui vi è una cucina/soggiorno, camera da letto singola, bagno e disimpegno. L'altezza interna è variabile da 2,70 a 2,20 e presenta struttura in muratura portante (la stessa della recinzione del lotto), tetto con travi scatolate di acciaio e copertura in pannelli sandwich, tompagnatura di separazione interna in segati di tufo rivestiti con intonaco. Il bene è stato regolarizzato come veranda coperta chiusa su tre lati con la presentazione della CILA pratica n. [REDACTED] - 1735 pertanto è stato valutato per come è stato regolarizzato, compreso gli oneri per l'accatastamento. Inoltre il bene insiste sullo stesso lotto di terreno sito nel comune di Marsala identificato nel N.C.E.U. dal foglio di mappa n.265, particella 646, sub.19, destinazione urbanistica B1, su cui è costruito anche il fabbricato per civile abitazione indicato con il N.1. Tutto il lotto si trova in una zona del comune di Marsala dove sono presenti altre villette facenti parte del residence oltre a case isolate, inoltre la zona è provvista di servizi vari come scuole, supermercati, locale di culto, parcheggi ed altri servizi in genere.</p> <p>La planimetria del fabbricato è allegata alla presente perizia.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal signor [REDACTED] dalla moglie [REDACTED] dai loro due figli minorenni.		

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) – C/DA PONTE FIUMARELLA, 6 9 / F ,
EDIFICIO FACENTE PARTE DI UNA VILLETTA BIFAMILIARE COSTITUITA DA PIANO TERRA E PRIMO

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**

Trascritto a TRAPANI il 08/03/2024

Reg. gen. 5260 - Reg. part. 4262

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura



BENE N° 2 - FABBRICATO ABUSIVO UBICATO A MARSALA (TP) – C/DA PONTE FIUMARELLA, SNC,
EDIFICIO ISOLATO, PIANO TERRA

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**

Trascritto a TRAPANI il 08/03/2024

Reg. gen. 5260 - Reg. part. 4262

A favore di

Contro

Formalità a carico della
procedura

