

TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Foderà Caterina, nell'Esecuzione Immobiliare 37/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A, piano 1	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A , piano S1	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A, piano 1	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A , piano S1	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A, piano 1	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A , piano S1	6
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A, piano 1	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A , piano S1	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A, piano 1	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A , piano S1	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A, piano 1	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A , piano S1	7
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A, piano 1	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A , piano S1	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A, piano 1	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A , piano S1	8
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A, piano 1	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A, piano 1	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A , piano S1	9

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A, piano 1	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A , piano S1	10
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A, piano 1	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A , piano S1	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A, piano 1	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A , piano S1	11
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A, piano 1	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A , piano S1	13
Normativa urbanistica	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A, piano 1	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A , piano S1	14
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A, piano 1	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A , piano S1	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A, piano 1	15
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A , piano S1	16
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 37/2025 del R.G.E.....	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 104.572,10	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A, piano 1	21
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A , piano S1	21

In data 12/06/2025, il sottoscritto Arch. Foderà Caterina, con studio in Corso G. Amendola n. 35 - 91025 - Marsala (TP), email arch.caterinafodera@gmail.com, PEC caterina.fodera@archiworldpec.it, Tel. 340 8955025, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A, piano 1 (Coord. Geografiche: 37°47'28" N - 12°27'17" E)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A , piano S1 (Coord. Geografiche: 37°47'28" N - 12°27'17" E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIALE REGIONE SICILIANA N. 3A, PIANO 1

L'appartamento fa parte di un complesso edilizio costituito da 2 corpi di fabbrica indipendenti l'uno dall'altro - denominati Palazzina B e Palazzina C - e precisamente della Palazzina C. Detta palazzina è costituita da n. 5 piani fuori terra, più piano cantina adibito a posti auto. L'appartamento è posto al I° Piano, con ingresso a destra, salendo dalle scale, ed è composto da: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, w.c., bagno, ripostiglio, camera da letto e n. 2 camerette, oltre un balcone e una veranda.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile 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.

Immobile in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata come riportato nella Concessione Edilizia n. 44 del 28/06/2002

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIALE REGIONE SICILIANA N. 3A , PIANO S1

Posto auto di media cilindrata, ubicato nel piano cantina del Lotto C, e precisamente contrassegnato con il numero 10

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile 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.

Immobile in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata come riportato nella Concessione Edilizia n. 44 del 28/06/2002

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A , piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIALE REGIONE SICILIANA N. 3A, PIANO 1

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

In merito alla completezza della documentazione ex. art. 567 si fa riferimento a quanto certificato dalla Dott. Nicolò Tiecco, Notaio in Perugia , allegata agli atti.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIALE REGIONE SICILIANA N. 3A , PIANO S1

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

In merito alla completezza della documentazione ex. art. 567 si fa riferimento a quanto certificato dalla Dott. Nicolò Tiecco, Notaio in Perugia , allegata agli atti.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIALE REGIONE SICILIANA N. 3A, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIALE REGIONE SICILIANA N. 3A , PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIALE REGIONE SICILIANA N. 3A, PIANO 1

L'appartamento confina con il vano scala e ascensore, con Viale Regione Siciliana e con area condominiale da due lati.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIALE REGIONE SICILIANA N. 3A , PIANO S1

Il posto auto confina da due lati con la corsia di manovra identificata con il sub.1, con il posto auto sub. 23 e con il muro perimetrale dell'edificio.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIALE REGIONE SICILIANA N. 3A, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	111,10 mq	128,60 mq	1	128,60 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	19,71 mq	19,71 mq	0,25	2,54 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				131,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Superficie convenzionale complessiva:		131,14 mq
---------------------------------------	--	-----------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIALE REGIONE SICILIANA N. 3A , PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Posto auto coperto	10,00 mq	10,00 mq	1	10,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				10,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIALE REGIONE SICILIANA N. 3A, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/2008 al 26/07/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 207, Part. 293, Sub. 5 Categoria A2
Dal 26/07/2013 al 17/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 207, Part. 293, Sub. 5 Categoria A2

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIALE REGIONE SICILIANA N. 3A , PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/2008 al 26/07/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 207, Part. 293, Sub. 22 Categoria C6
Dal 26/07/2013 al 17/10/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 207, Part. 293, Sub. 22 Categoria C6

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIALE REGIONE SICILIANA N. 3A, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	207	293	5		A2						

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIALE REGIONE SICILIANA N. 3A , PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	207	293	22		C6						

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIALE REGIONE SICILIANA N. 3A, PIANO 1

L'unità immobiliare ha delle buone rifiniture, e per quanto visibile presenta un ottimo stato manutentivo.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIALE REGIONE SICILIANA N. 3A , PIANO S1

Rifinito al rustico con rinzafo, e per quanto visibile presenta un ottimo stato manutentivo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIALE REGIONE SICILIANA N. 3A, PIANO 1

Come si rileva dall'Atto di Assegnazione di alloggi da parte di società cooperativa edilizia, la Palazzina C, di cui fa parte l'unità immobiliare, fa parte del complesso edilizio costituito anche dalla Palazzina B, ed è comune ad entrambe l'impianto relativo alla condotta fognaria nel tratto, che partendo dal punto in cui le condotte fognarie - distinte per ogni palazzina - si incontrano fino a giungere nella condotta fognaria pubblica sita nel Viale Regione Siciliana.

Sono invece parte comune a tutti i condomini della palazzina, l'area su cui sorge la palazzina, il sottosuolo, le fondamenta, e tutte le opere destinate alla stabilità ed alla estetica della palazzina, la corsi di manovra e la rampa di accesso al piano cantinato, l'androne scala, l'ascensore e i lastrici solari, l'impianto citofonico, gli impianti e le linee di distribuzione dell'energia elettrica e dell'acqua potabile - quest'ultimo costituito dall'autoclave e dal serbatoio idrico di accumulo con le relative tubazioni fino al punto di diramazione delle singole unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIALE REGIONE SICILIANA N. 3A, PIANO 1

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIALE REGIONE SICILIANA N. 3A , PIANO S1

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIALE REGIONE SICILIANA N. 3A, PIANO 1

Fondazioni: non ispezionabili;

Strutture verticali: struttura portanti in conglomerato cementizio armato - condizioni: buone;

Solai: retti in latero cemento e travetti prefabbricati;

Pareti esterne: presumibilmente in conci di tufo e malta bastarda, rifinite - condizioni: buone;

Androne e vano scala: la scala per l'accesso ai piani e ai lastrici solari, è in c.c.a rivestita in marmo. L'androne è pavimentato con

lastre di marmo, la ringhiera è in ferro - condizioni: buone.

Le coperture a terrazzo - condizioni: buone.

Ascensore: presente;

Prospetti rifiniti al civile - buone;

L'unità immobiliare in oggetto risulta rifinita al civile:

Pareti interne: rifinite con intonaco civile, e tinteggiate e/o in parte piastrellate - condizioni: buone;

Pavimentazione interna: realizzate con piastrelle in gres ceramico - condizioni: buone;

Rivestimento pareti: le pareti dei servizi igienici e della cucina sono rivestite parzialmente con piastrelle in gres ceramico - condizioni: buone;

Infissi esterni: in alluminio anodizzato e avvolgibili in pvc - condizioni: buone;

Infissi interni: in alluminio anodizzato - condizioni: buone;
Impianto elettrico: del tipo sottotraccia: privo di certificazione;
Impianto idrico/scarichi: del tipo sottotraccia, privo di certificazione;
Impianto di riscaldamento: a metano - privo di certificazione;
Impianto acqua calda sanitaria: con caldaia a metano - privo di certificazione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIALE REGIONE SICILIANA N. 3A , PIANO S1

Fondazioni: non ispezionabili;
Strutture verticali: struttura portanti in conglomerato cementizio armato - condizioni: buone;
Solai: retti in latero cemento e travetti prefabbricati;
Pareti esterne: presumibilmente in conci di tufo e malta bastarda, rifinite con rinzafo - condizioni: buone;
Pavimentazione interna: realizzate con piastrelle in gres ceramico - condizioni: buone;
Infissi esterni: in alluminio anodizzato e avvolgibili in pvc - condizioni: buone;
Impianto elettrico: del tipo sottotraccia: privo di certificazione;

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIALE REGIONE SICILIANA N. 3A, PIANO 1

L'immobile risulta occupato dal debitore e della compagna.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIALE REGIONE SICILIANA N. 3A , PIANO S1

L'immobile risulta occupato dal debitore e della compagna.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIALE REGIONE SICILIANA N. 3A, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/04/1984 al 26/07/2013	**** Omissis ****	Assegnazione di alloggi da parte di società cooperativa.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

Dal 26/07/2013	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto notarile pubblico di Assegnazione A Socio Di Cooperativa Edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Trainito Federico	26/07/2013	8300	3951
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIALE REGIONE SICILIANA N. 3A , PIANO S1

Dal 02/04/1984 al 26/07/2013	**** Omissis ****	Atti			
		Assegnazione di alloggi da parte di società cooperativa.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 26/07/2013	**** Omissis ****	Atto notarile pubblico di Assegnazione A Socio Di Cooperativa Edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Trainito Federico	26/07/2013	8300	3951
		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) - VIALE REGIONE SICILIANA N. 3A, PIANO

1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Marsala il 01/06/2006
Reg. gen. 4978 - Reg. part. 17095
Importo: € 1.256.022,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Annotazione di frazionamento in quota annotata il 27/10/2010 ai n. 2806 di formalità: Frazione 13: Foglio 207 particella 293 sub 5 e sub 22, quota capitale Euro 31.503,21, montante Euro 63.006,42.
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Marsala il 01/06/2006
Reg. gen. 17095 - Reg. part. 4977
Importo: € 1.222.968,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Risulta a margine della presente: Annotazione di frazionamento in quota annotata il 27/10/2010

ai n. 2803 di formalità: Frazione 13: Foglio 207 particella 293 sub 5 e sub 22, quota capitale Euro 30.674,16, montante Euro 61.348,31.

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Marsala il 03/04/2007

Reg. gen. 2080 - Reg. part. 10168

Importo: € 1.050.754,50

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: - Annotazione di frazionamento in quota annotata il 27/10/2010 ai n. 2808 di formalità: Frazione 13: Foglio 207 particella 293 sub 5 e sub 22, quota capitale Euro 32.087,13, montante Euro 48.130,70.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Marsala il 28/05/2025

Reg. gen. 9550 - Reg. part. -

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: In merito all'elenco delle formalità si fa riferimento a quanto certificato dal Dottor Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, allegata agli atti.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIALE REGIONE SICILIANA N. 3A , PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Marsala il 01/06/2006

Reg. gen. 4978 - Reg. part. 17095

Importo: € 1.256.022,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Annotazione di frazionamento in quota annotata il 27/10/2010 ai n. 2806 di formalità: Frazione 13: Foglio 207 particella 293 sub 5 e sub 22, quota capitale Euro 31.503,21, montante Euro 63.006,42.

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Marsala il 01/06/2006

Reg. gen. 17095 - Reg. part. 4977

Importo: € 1.222.968,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Risulta a margine della presente: Annotazione di frazionamento in quota annotata il 27/10/2010 ai n. 2803 di formalità: Frazione 13: Foglio 207 particella 293 sub 5 e sub 22, quota capitale Euro 30.674,16, montante Euro 61.348,31.

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Marsala il 03/04/2007

Reg. gen. 2080 - Reg. part. 10168

Importo: € 1.050.754,50

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: - Annotazione di frazionamento in quota annotata il 27/10/2010 ai n. 2808 di formalità: Frazione 13: Foglio 207 particella 293 sub 5 e sub 22, quota capitale Euro 32.087,13, montante Euro 48.130,70.

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Marsala il 28/05/2025

Reg. gen. 9550 - Reg. part. -

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: In merito all'elenco delle formalità si fa riferimento a quanto certificato dal Dottor Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, allegata agli atti.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIALE REGIONE SICILIANA N. 3A, PIANO 1

Il lotto di terreno in cui ricade l'unità immobiliare è situato in Marsala in Viale Regione Siciliana (C.da Ciancio) ed interessa le particelle catastali n° 220, 222, 120 del foglio di mappa n° 207, facente parte del piano di zona nell'ambito del Piano di Edilizia Economica e Popolare.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIALE REGIONE SICILIANA N. 3A , PIANO S1

Il lotto di terreno in cui ricade l'unità immobiliare è situato in Marsala in Viale Regione Siciliana (C.da Ciancio) ed interessa le particelle catastali n° 220, 222, 120 del foglio di mappa n° 207, facente parte del piano di zona nell'ambito del Piano di Edilizia Economica e Popolare.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIALE REGIONE SICILIANA N. 3A, PIANO 1

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.

Come riportato nel Permesso di Abitabilità n° 70 del 19/05/2009, l'immobile risulta costruito tramite:

- Concessione Edilizia n° 44 del 28/06/2002;
- Concessione Edilizia n° 16 del 05/05/2005 presentata in rinnovo della C.E. n° 44/2002;
- DIA del 14/02/2008 prot. n. 7974, per varianti alla C.E. n. 16/2005, esitata dall'ufficio il 18/03/2008;
- Comunicazione ai sensi dell'art. 9 LR 37/85 del 27/03/2009 prot. n. 16287;
- Comunicazione ai sensi dell'art. 9 LR 37/85 del 28/04/2009 prot. n. 21882.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIALE REGIONE SICILIANA N. 3A , PIANO S1

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.

Come riportato nel Permesso di Abitabilità n° 70 del 19/05/2009, l'immobile risulta costruito tramite:

- Concessione Edilizia n° 44 del 28/06/2002;
- Concessione Edilizia n° 16 del 05/05/2005 presentata in rinnovo della C.E. n° 44/2002;
- DIA del 14/02/2008 prot. n. 7974, per varianti alla C.E. n. 16/2005, esitata dall'ufficio il 18/03/2008;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIALE REGIONE SICILIANA N. 3A, PIANO 1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIALE REGIONE SICILIANA N. 3A , PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A, piano 1
L'appartamento fa parte di un complesso edilizio costituito da 2 corpi di fabbrica indipendenti l'uno dall'altro - denominati Palazzina B e Palazzina C - e precisamente della Palazzina C. Detta palazzina è costituita da n. 5 piani fuori terra, più piano cantina adibito a posti auto. L'appartamento è posto al I° Piano, con ingresso a destra, salendo dalle scale, ed è composto da: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, w.c., bagno, ripostiglio, camera da letto e n. 2 camerette, oltre un balcone e una veranda. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 207, Part. 293, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 118.026,00
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A , piano S1
Posto auto di media cilindrata, ubicato nel piano cantina del Lotto C, e precisamente contrassegnato con il numero 10
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 207, Part. 293, Sub. 22, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.000,00

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	convenzionale		complessivo	vendita	
Bene N° 1 - Appartamento Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A, piano 1	131,14 mq	900,00 €/mq	€ 118.026,00	100,00%	€ 118.026,00
Bene N° 2 - Posto auto Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A , piano S1	10,00 mq	500,00 €/mq	€ 5.000,00	100,00%	€ 5.000,00
Valore di stima:					€ 123.026,00

Valore di stima: € 123.026,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 104.572,10

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 18/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Foderà Caterina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Foto
- ✓ Google maps



- ✓ Ortofoto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Tavola del progetto
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ Altri allegati - Art. 9 del 28/04/2009 prot. n.21882



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A, piano 1
L'appartamento fa parte di un complesso edilizio costituito da 2 corpi di fabbrica indipendenti l'uno dall'altro - denominati Palazzina B e Palazzina C - e precisamente della Palazzina C. Detta palazzina è costituita da n. 5 piani fuori terra, più piano cantina adibito a posti auto. L'appartamento è posto al I° Piano, con ingresso a destra, salendo dalle scale, ed è composto da: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, w.c., bagno, ripostiglio, camera da letto e n. 2 camerette, oltre un balcone e una veranda.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 207, Part. 293, Sub. 5, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno in cui ricade l'unità immobiliare è situato in Marsala in Viale Regione Siciliana (C.da Ciancio) ed interessa le particelle catastali n° 220, 222, 120 del foglio di mappa n° 207, facente parte del piano di zona nell'ambito del Piano di Edilizia Economica e Popolare.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A , piano S1
Posto auto di media cilindrata, ubicato nel piano cantina del Lotto C, e precisamente contrassegnato con il numero 10
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 207, Part. 293, Sub. 22, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno in cui ricade l'unità immobiliare è situato in Marsala in Viale Regione Siciliana (C.da Ciancio) ed interessa le particelle catastali n° 220, 222, 120 del foglio di mappa n° 207, facente parte del piano di zona nell'ambito del Piano di Edilizia Economica e Popolare.

Prezzo base d'asta: € 104.572,10

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 37/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 104.572,10

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 207, Part. 293, Sub. 5, Categoria A2	Superficie	131,14 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare ha delle buone rifiniture, e per quanto visibile presenta un ottimo stato manutentivo.		
Descrizione:	L'appartamento fa parte di un complesso edilizio costituito da 2 corpi di fabbrica indipendenti l'uno dall'altro - denominati Palazzina B e Palazzina C - e precisamente della Palazzina C. Detta palazzina è costituita da n. 5 piani fuori terra, più piano cantina adibito a posti auto. L'appartamento è posto al 1° Piano, con ingresso a destra, salendo dalle scale, ed è composto da: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, w.c., bagno, ripostiglio, camera da letto e n. 2 camerette, oltre un balcone e una veranda.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e della compagna.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Marsala (TP) - Viale Regione Siciliana n. 3A , piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 207, Part. 293, Sub. 22, Categoria C6	Superficie	10,00 mq
Stato conservativo:	Rifinito al rustico con rinzafo, e per quanto visibile presenta un ottimo stato manutentivo.		
Descrizione:	Posto auto di media cilindrata, ubicato nel piano cantina del Lotto C, e precisamente contrassegnato con il numero 10		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore e della compagna.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIALE REGIONE SICILIANA N. 3A, PIANO 1

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Marsala il 28/05/2025

Reg. gen. 9550 - Reg. part. -

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: In merito all'elenco delle formalità si fa riferimento a quanto certificato dal Dottor Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, allegata agli atti.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIALE REGIONE SICILIANA N. 3A , PIANO S1

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Marsala il 28/05/2025

Reg. gen. 9550 - Reg. part. -

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: In merito all'elenco delle formalità si fa riferimento a quanto certificato dal Dottor Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, allegata agli atti.