

---

# TRIBUNALE DI MARSALA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Biondo Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 82/2022 del R.G.E.

promossa da

**\*\*\*OMISSIS\*\*\***

contro

**\*\*\*OMISSIS\*\*\***

## INCARICO

---

All'udienza del 26/07/2022, il sottoscritto Geom. Biondo Francesco, con studio in Via Isolato Egadi, 12 B - 91025 - Marsala (TP), email geom.francescobiondo@gmail.com, PEC francesco.biondo@geopec.it, Tel. 329 1807311, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/08/2022 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) - cda Strasatti n. 320-322, piano 1 (Coord. Geografiche: 37.721354°, 12.519076°)
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Marsala (TP) - cda Strasatti n. 320-322, piano T (Coord. Geografiche: 37.721354°, 12.519076°)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Marsala (TP) - cda Strasatti n. 320-322, piano T (Coord. Geografiche: 37.721354°, 12.519076°)
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - cda Strasatti n. 320-322, piano T (Coord. Geografiche: 37.721354°, 12.519076°)
- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - cda Strasatti n. 320-322, piano T-1 (Coord. Geografiche: 37.721354°, 12.519076°)
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Marsala (TP) - cda Strasatti n. 320-322, piano T (Coord. Geografiche: 37.721354°, 12.519076°)

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - cda Strasatti n. 320-322, piano 1

### DESCRIZIONE

---

L'immobile, oggetto di stima risulta essere un appartamento di piano primo situato in un edificio di maggiore consistenza, sito in MARSALA, Cda Strasatti n.320-322, prospettante la S.S. 115.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

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

- **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: \_\_\_\_\_  
CDA STRASATTI 322  
91025 - MARSALA (TP)

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

- **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** (Proprietà 1/1)

### CONFINI

---

L'appartamento oggetto di stima confina con la S.S. 115, con appartamento complanare altra ditta, con edificio altra ditta part. 23 e con area libera dell'edificio.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	151,29 mq	176,38 mq	1,00	176,38 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	9,71 mq	9,71 mq	0,25	2,43 mq	0,00 m	1
Veranda	29,66 mq	29,66 mq	0,95	28,18 mq	3,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				<b>206,99 mq</b>		
Incidenza condominiale:				<b>0,00</b>	%	
Superficie convenzionale complessiva:				<b>206,99 mq</b>		

La superficie utile complessiva dell'appartamento di piano primo è di mq 151,29 con un'altezza interna di mt 3,00, la superficie utile non residenziale, veranda e balcone, complessiva è di mq 39,37, la veranda di che trattasi nello specifico risulta chiusa con struttura precaria per mq 12,26, e con un'altezza interna di mt 3,00.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/1990 al 15/11/2022	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 373, Part. 24, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 9 Superficie catastale 118 mq Rendita € 836,66 Piano 1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Gens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	373	24	7	2	A2	6	9	174 mq	836,66 €	1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nell'accertare la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento, con le risultanze catastali, e lo stato di fatto dell'immobile, si è riscontrato che lo stesso risulta essere difforme, tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti nel N.C.E.U.. Più precisamente, si evidenzia la mancanza dell'accatastamento della veranda di pertinenza, oltre che una diversa distribuzione interna che risulta sanabile urbanisticamente, pertanto a seguito di pratica edilizia in sanatoria, si dovrà provvedere alla denuncia in catasto delle nuove planimetrie mediante aggiornamento catastale, con un importo di spesa di € 800,00.

## PRECISAZIONI

Il sottoscritto Geom. Francesco Biondo, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Trapani al n° 1724, con studio tecnico sito in Marsala nella Via Isolato Egadi n. 12b, nominato C.T.U., dopo aver prestato il giuramento promissorio di rito, successivamente, ha estratto le copie della documentazione mediante il procedimento telematico, dal fascicolo, fra cui: A) Atto di Pignoramento Immobiliare, con il quale il creditore precedente ha sottoposto ad esecuzione forzata l'immobile di proprietà del debitore esecutato; B) Atto di precetto; C) Certificati ipotecari. Dopo avere esaminato attentamente il fascicolo, il C.T.U. ha convocato le parti per l'inizio delle operazioni peritali, fissando il sopralluogo mediante lettera raccomandata regolarmente pervenuta alle parti, per il giorno 20/09/2022 alle ore 16,00 e successivamente fissato ulteriore sopralluogo in data 29/09/2022. Al sopralluogo del 20/09/2022 ed al successivo sopralluogo del 29/09/2022, il sottoscritto C.T.U. sui luoghi oggetto di sopralluogo, trovava la Sig.ra \*\*\*omissis\*\*\* e la Sig.ra \*\*\*omissis\*\*\* la quale però in stato di degenza, rispettivamente figlia dell'esecutata ed esecutata,

oltre il custode nominato avv. Valenti Caterina, i quali davano libero accesso agli immobili, ed alla costante presenza della figlia dell'esecutata e del custode, il C.T.U. operava rilievi metrici e fotografici, riportati in fogli separati dal verbale di sopralluogo e redigeva il verbale di accesso n.1 e 2. (Allegato A - comunicazione sopralluogo con avvisi di ricevimento delle raccomandate, verbale di accesso n. 1 e 2). Il sottoscritto C.T.U. inoltre si accertava successivamente della regolarità urbanistica dell'immobile recandosi più volte presso il Comune di Marsala presso l'ufficio urbanistica e si è recato inoltre presso l'Agenzia del Territorio di Trapani, per accertare provenienza e trascrizione degli immobili, per conoscerne la reale situazione catastale e verificare la documentazione planimetrica. Allegato B - Visure catastali, stralci di mappa, planimetria catastale) - (Allegato C - Copia Elaborati grafici, C.E. 382 del 18/04/1980 - C.E. 780 del 24/11/2000 - autorizzazione n.601 del 06/07/1989). Inoltre si è recato presso l'Archivio Notarile di Trapani, per la ricognizione dei titoli di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento, degli immobili oggetto di stima. Ed altresì, ha provveduto ad effettuare le relative visure ipotecarie, aggiornate, dalla data del pignoramento ad oggi. (Allegato D - Titoli di provenienza e Visure ipotecarie).

Si precisa che in data 28/09/2022 è stato inserito nella procedura un ricorso per intervento ai sensi dell'art. 499 e ss c.p.c., da parte di \*\*\*omissis\*\*\* per un credito ammontante ad € 96.483,23 derivante da un contratto di mutuo stipulato dal notaio Galfano E. in data 11.03.2004 n. rep. 40895 reg. a Marsala il 19.03.2004. (mutuo di cui si allega nota di trascrizione)

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento in questione fa parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, esso ha una struttura portante in c.a. con travi e pilastri collegati a maglie chiuse, con tamponature in blocchi dello spessore al finito di cm 30, con tramezzature interne dello spessore di cm 10 realizzati in segato di tufo posto in opera con malta cementizia, i solai sono del tipo misto con travetti in c.a. e pignatte in pomi-cemento. L'intero edificio risulta essere destinato a civile abitazione oltre che ad attività commerciale e garage ed occupa complessive nove unità immobiliari. L'appartamento in questione ubicato al piano primo dell'edificio è composto da una cucina, un soggiorno, due disimpegno, un ingresso, due w.c., tre ripostigli, un salone, due camere da letto, un cucinino ed una veranda. Le pareti interne sono rifinite con tonachina e ultimo strato di pittura lavabile, i pavimenti sono in ceramica, i bagni risultano piastrellati anche nelle pareti con mattoni in ceramica fino ad un'altezza di mt 2,20 circa, gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia, gli infissi interni ed esterni sono in legno, con tapparelle in pvc. Nel complesso l'appartamento risulta rifinito in ogni sua parte, anche nelle zone esterne e l'edificio nel complesso risulta curato.

Il lotto dalla strada di accesso e nella parte retrostante risulta recintato con recinzione in muratura di conci di tufo in buono stato di conservazione, l'accesso all'appartamento avviene attraverso il vano scala di accesso comune civ. 320, direttamente dalla SS. 115 con un portoncino in alluminio, o dal lotto retrostante, che accede attraverso un cancello in ferro al civ. 322 ove il vano scala ha un accesso secondario. (Allegato E - Restituzione grafica dell'immobile sito in Marsala cda Strasatti n. 320/322, F.M. 373 p.la 24 sub. 7), (Allegato F - Documentazione Fotografica con planimetria con ottici).

## PARTI COMUNI

L'appartamento fa parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, con all'interno nove unità immobiliari: n. 4 appartamenti, n. 1 attività commerciale, n. 2 garage, n.2 magazzini. Tali unità allo stato attuale appartengono tutte alla stessa ditta e/o ai familiari della stessa. Nel complesso immobiliare è compreso un cortile comune a cielo aperto con accesso al civico 322 e il vano scala di accesso agli appartamenti al civico 320, risultano in comune inoltre l'impianto di scarico e l'allaccio al pubblico acquedotto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche descrittive appartamento:

Esposizione: Nord-Est.

Altezza interna utile: Piano Primo 3.00 mt.

Str. verticali: materiale: Muratura e Cemento Armato; Condizioni: Buone.

Solai: in laterocemento; Condizioni: Buone.

Copertura: Piana in laterocemento; Condizioni: Buone.

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

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

Pavimentazione interna: Ceramica; Condizioni: Buone.

Infissi esterni ed interni: Portoncino di ingresso del tipo in legno; Finestre in legno e avvolgibili in materiale plastico; Condizioni: Buone.

Impianti

Elettrico: tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; Condizioni: buone.

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

Fognatura: tipologia: sottotraccia; rete di smaltimento: tubazione in PVC; recapito: fossa Imhoff e pozzo nero a tenuta stagna.; ispezionabilità: N.D..

# STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta abitato dalla sig.ra \*\*\*omissis\*\*\* insieme alla figlia \*\*\*omissis\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/04/1969 al 15/11/2022	***OMISSIS***	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUSEPPE MARIO GALFANO	21/04/1969	50539	10364
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
AGENZIA ENTRATE DI MARSALA	12/05/1969	1551	280		
Dal 11/11/1974 al 15/11/2022	***OMISSIS***	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUSEPPE MARIO GALFANO	11/11/1974	64203	14743
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
AGENZIA ENTRATE DI MARSALA	02/12/1974	4138	294		
Dal 18/07/1980 al 15/11/2022	***OMISSIS***	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AVV. GIUSEPPE GRECO	18/07/1980	79246	10027
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI TRAPANI	22/07/1980	13277	2486
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

		AGENZIA ENTRATE DI MARSALA	01/08/1980	2897	1
--	--	-------------------------------	------------	------	---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il lotto di terreno su cui insiste l'immobile, costituito da diverse particelle è pervenuto alla sig.ra \*\*\*omissis\*\*\* con tre distinti titoli, atto di donazione del 21/04/1969 not. G.M. Galfano, atto di vendita del 11/11/1974 not. G.M. Galfano, atto di donazione del 18/07/1980 not. G. Greco.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 15/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a TRAPANI il 13/06/2022  
Reg. gen. 14059 - Reg. part. 11759

Si precisa che in data 28/09/2022 è stato inserito nella procedura un ricorso per intervento ai sensi dell'art. 499 e ss c.p.c., da parte di \*\*\*omissis\*\*\* per un credito ammontante ad € 96.483,23 derivante da un contratto di mutuo stipulato dal notaio Galfano E. in data 11.03.2004 n. rep. 40895 reg. a Marsala il 19.03.2004. (mutuo di cui si allega nota di trascrizione)

### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'appartamento di che trattasi risulta essere parte di un complesso edilizio formato da un edificio principale a tre elevazioni fuori terra, composto da n. 4 appartamenti (due a primo piano e due a piano secondo), un'attività commerciale oltre un garage ed un magazzino, posti a piano terra. Inoltre sul lotto risultano presenti altri due edifici uno di piano terra e primo destinato a deposito/lavanderia, ed un ulteriore garage di piano terra. Urbanisticamente l'edificio principale è stato costruito nella sua originaria consistenza con regolare C.E. n. 382 del 18/04/1980, successivamente lo stesso risulta essere stato ampliato e modificato, e condonato con C.E. n. 780 del 24/11/2000, con tale concessione si sono condonati tutti gli ampliamenti e le difformità dell'edificio principale oltre che l'edificazione dell'edificio di piano terra e primo insistente sul lotto. Allo stato attuale l'unità risulta conforme alle C.E. rilasciate, ad eccezione della diversa distribuzione interna e della chiusura della veranda esclusiva, difformità che risultano sanabili con una pratica edilizia in sanatoria, si è stimato un costo per espletamento di tale pratica in sanatoria comprensivo di sanzioni che ammonta ad € 4.500,00 circa, oltre che la conseguente variazione catastale che ammonta ad € 800,00. L'intero complesso risulta

inoltre in possesso dell'autorizzazione allo scarico dei reflui n. 2634 del 22/05/2000. (Allegato C - Copia Elaborati grafici, C.E. 382 del 18/04/1980 - C.E. 780 del 24/11/2000 - autorizzazione n.601 del 06/07/1989)

#### ***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**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

L'appartamento fa parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, con all'interno nove unità immobiliari: n. 4 appartamenti, n. 1 attività commerciale, n. 2 garage, n.2 magazzini. Tali unità allo stato attuale appartengono tutte alla stessa ditta e/o ai familiari della stessa. Nel complesso immobiliare è compreso un cortile comune a cielo aperto con accesso al civico 322 e il vano scala di accesso agli appartamenti al civico 320, risultano in comune inoltre l'impianto di scarico e l'allaccio al pubblico acquedotto. Allo stato attuale comunque non risultano oneri condominiali, presumibilmente data la uni titolarità dell'edificio.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Marsala (TP) - cda Strasatti n. 320-322, piano T

### DESCRIZIONE

---

L'immobile, oggetto di stima risulta essere un negozio di piano terra situato in un edificio di maggiore consistenza, sito in MARSALA Cda Strasatti n. 320-322, prospettante la S.S. 115.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

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

- **\*\*\*OMISSIS\*\***

CDA STRASATTI 322  
91025 - MARSALA (TP)

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

- **\*\*\*OMISSIS\*\*\***(Proprietà 1/1)

### CONFINI

---

Il negozio oggetto di stima confina con la S.S. 115, con vano scala condominiale, con edificio altra ditta part. 23 e con deposito stessa ditta.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	123,82 mq	137,11 mq	1,00	137,11 mq	3,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				137,11 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				137,11 mq		

La superficie utile complessiva del negozio posto al piano terra è di mq 123,82 con un'altezza interna di mt 3,70.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/1990 al 15/11/2022	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 373, Part. 24, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C1 Cl.5, Cons. 121 Superficie catastale 118 mq Rendita € 1.749,76 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	373	24	5	2	C1	5	121	118 mq	1749,66 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nell'accertare la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento, con le risultanze catastali, e lo stato di fatto dell'immobile, si è riscontrato che lo stesso risulta essere difforme, tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti nel N.C.E.U.. Più precisamente, si evidenzia la mancanza dell'accatastamento di una diversa distribuzione interna che risulta sanabile urbanisticamente, pertanto a seguito di pratica edilizia in sanatoria, si dovrà provvedere alla denuncia in catasto delle nuove planimetrie mediante aggiornamento catastale, con un importo di spesa di € 800,00.

## PRECISAZIONI

Il sottoscritto Geom. Francesco Biondo, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Trapani al n° 1724, con studio tecnico sito in Marsala nella Via Isolato Egadi n. 12b, nominato C.T.U., dopo aver prestato il giuramento promissorio di rito, successivamente, ha estratto le copie della documentazione mediante il procedimento telematico, dal fascicolo, fra cui: A) Atto di Pignoramento Immobiliare, con il quale il creditore precedente ha sottoposto ad esecuzione forzata l'immobile di proprietà del debitore esecutato; B) Atto di precetto; C) Certificati ipotecari. Dopo avere esaminato attentamente il fascicolo, il C.T.U. ha convocato le parti per l'inizio delle operazioni peritali, fissando il sopralluogo mediante lettera raccomandata regolarmente pervenuta alle parti, per il giorno 20/09/2022 alle ore 16,00 e successivamente fissato ulteriore sopralluogo in data 29/09/2022. Al sopralluogo del 20/09/2022 ed al successivo sopralluogo del 29/09/2022, il sottoscritto C.T.U. sui luoghi oggetto di sopralluogo, trovava la Sig.ra \*\*\*omissis\*\*\* e la Sig.ra \*\*\*omissis\*\*\* la quale però in stato di degenza, rispettivamente figlia dell'esecutata ed esecutata, oltre il custode nominato avv. Valenti, i quali davano libero accesso agli immobili, ed alla costante presenza della figlia dell'esecutata e del custode, il C.T.U. operava rilievi metrici e fotografici, riportati in fogli separati dal verbale di sopralluogo e redigeva il verbale di accesso n.1 e 2. (Allegato A - comunicazione sopralluogo con avvisi di ricevimento delle raccomandate, verbale di accesso n. 1 e 2). Il sottoscritto C.T.U. inoltre si accertava successivamente della regolarità urbanistica dell'immobile recandosi più volte presso il Comune di Marsala presso l'ufficio urbanistica e si è recato inoltre presso l'Agenzia del Territorio di Trapani, per accertare provenienza e trascrizione degli immobili, per conoscerne la reale situazione catastale e verificare la documentazione planimetrica. (Allegato B - Visure catastali, stralci di mappa, planimetria catastale) - (Allegato C - Copia Elaborati grafici, C.E. 382 del 18/04/1980 - C.E. 780 del 24/11/2000 - autorizzazione n.601 del 06/07/1989). Inoltre si è recato presso l'Archivio Notarile di Trapani, per la ricognizione dei titoli di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento, degli immobili oggetto di stima. Ed altresì, ha provveduto ad effettuare le relative visure ipotecarie, aggiornate, dalla data del pignoramento ad oggi. (Allegato D - Titoli di provenienza e Visure ipotecarie).

Si precisa che in data 28/09/2022 è stato inserito nella procedura un ricorso per intervento ai sensi dell'art. 499 e ss c.p.c., da parte di \*\*\*omissis\*\*\* per un credito ammontante ad € 96.483,23 derivante da un contratto di mutuo stipulato dal notaio Galfano E. in data 11.03.2004 n. rep. 40895 reg. a Marsala il 19.03.2004. (mutuo di cui si allega nota di trascrizione)

## STATO CONSERVATIVO

Il negozio in questione fa parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, esso ha una struttura portante in c.a. con travi e pilastri collegati a maglie chiuse, con tamponature in blocchi dello spessore al finito di cm 30, con tramezzature interne dello spessore di cm 10 realizzati in segato di tufo posto in opera con malta cementizia, i solai sono del tipo misto con travetti in c.a. e pignatte in pomi-cemento. L'intero edificio risulta essere destinato a civile abitazione oltre che ad attività commerciale e garage ed occupa complessive nove unità immobiliari. Il Negozio in questione ubicato al piano terra dell'edificio è composto da un ampio vano destinato ad attività commerciale, un retrobottega ed un w.c. Le pareti interne sono rifinite con tonachina e ultimo strato di pittura lavabile, i pavimenti sono in marmo, i bagni risultano piastrellati anche nelle pareti con mattoni in ceramica fino ad un'altezza di mt 2,20 circa, gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia, gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in alluminio con serranda in metallo. Nel complesso il negozio risulta rifinito in ogni sua parte, anche nelle zone esterne e l'edificio nel complesso risulta curato. L'accesso alla suddetta attività commerciale avviene attraverso due ampi ingressi che affacciano direttamente sulla SS. 115. (Allegato E1 - Restituzione grafica dell'immobile sito in Marsala cda Strasatti n. 320/322, F.M. 373 p.la 24 sub. 5), (Allegato F1 - Documentazione Fotografica con planimetria con ottici).

## PARTI COMUNI

Il negozio fa parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, con all'interno nove unità immobiliari: n. 4 appartamenti, n. 1 attività commerciale, n. 2 garage, n. 2 magazzini. Tali unità allo stato attuale appartengono tutte alla stessa ditta e/o ai familiari della stessa. Nel complesso immobiliare è compreso un cortile comune a cielo aperto con accesso al civico 322 e il vano scala di accesso agli appartamenti al civico 320, risultano in comune inoltre l'impianto di scarico e l'allaccio al pubblico acquedotto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche descrittive negozio:

Esposizione: Nord-Est.

Altezza interna utile: Piano Terra 3.70 mt.

Str. verticali: materiale: Muratura e Cemento Armato; Condizioni: Buone.

Solai: in laterocemento; Condizioni: sufficienti.

Copertura: Piana in laterocemento; Condizioni: sufficienti.

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

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

Pavimentazione interna: Marmo; Condizioni: Sufficienti.

Infissi esterni ed interni: Porte di ingresso del tipo in alluminio con saracinesche in ferro; Finestre in alluminio; Condizioni: Sufficienti.

Impianti

Elettrico: tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; Condizioni: Sufficienti.

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

Fognatura: tipologia: sottotraccia; rete di smaltimento: tubazione in PVC; recapito: fossa Imhoff e pozzo nero a tenuta stagna.; ispezionabilità: N.D..

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/04/1969 al 15/11/2022	***OMISSIS*** nata a MARSALA 1/17	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GIUSEPPE MARIO GOLFANO	21/04/1969	50539	10364
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		AGENZIA ENTRATE DI MARSALA	12/05/1969	1551	280
		Dal 11/11/1974 al 15/11/2022	***OMISSIS***	<b>VENDITA</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
GIUSEPPE MARIO GOLFANO	11/11/1974			64203	14743
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
AGENZIA ENTRATE DI MARSALA	02/12/1974			4138	294
Dal 18/07/1980 al 15/11/2022	***OMISSIS***			<b>DONAZIONE</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		AVV. GIUSEPPE GRECO	18/07/1980	79246	10027
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI TRAPANI	22/07/1980	13277	2486
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		AGENZIA ENTRATE DI MARSALA	01/08/1980	2897	1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il lotto di terreno su cui insiste l'immobile, costituito da diverse particelle è pervenuto alla sig.ra \*\*\*omissis\*\*\* con tre distinti titoli, atto di donazione del 21/04/1969 not. G.M. Galfano, atto di vendita del 11/11/1974 not. G.M. Galfano, atto di donazione del 18/07/1980 not. G. Greco.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 15/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a TRAPANI il 13/06/2022  
Reg. gen. 14059 - Reg. part. 11759

Si precisa che in data 28/09/2022 è stato inserito nella procedura un ricorso per intervento ai sensi dell'art. 499 e ss.c.p.c., da parte di \*\*\*omissis\*\*\* per un credito ammontante ad € 96.483,23 derivante da un contratto di mutuo stipulato dal notaio Galfano E. in data 11.03.2004 n. rep. 40895 reg. a Marsala il 19.03.2004. (mutuo di cui si allega nota di trascrizione)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il negozio di che trattasi risulta essere parte di un complesso edilizio formato da un edificio principale a tre elevazioni fuori terra, composto da n. 4 appartamenti (due a primo piano e due a piano secondo), un'attività commerciale oltre un garage ed un magazzino, posti a piano terra. Inoltre sul lotto risultano presenti altri due edifici uno di piano terra e primo destinato a deposito/lavanderia, ed un ulteriore garage di piano terra. Urbanisticamente l'edificio principale è stato costruito nella sua originaria consistenza con regolare C.E. n. 382 del 18/04/1980, successivamente lo stesso risulta essere stato ampliato e modificato, e condonato con C.E. n. 780 del 24/11/2000, con tale concessione si sono condonati tutti gli ampliamenti e le difformità dell'edificio principale oltre che l'edificazione dell'edificio di piano terra e primo insistente sul lotto. Infine l'attività commerciale di piano terra risulta essere stata condonata nel cambio di destinazione da garage ad attività commerciale con autorizzazione del Comune di Marsala del 06/07/1989, tale attività risulta tra l'altro anche in possesso del permesso di agibilità n. 225 del 13/12/2000. Allo stato attuale l'unità risultano conforme alla C.E. rilasciata, ad eccezione della diversa distribuzione interna, che risulta sanabile con una pratica edilizia in sanatoria, si è stimato un costo per espletamento di tale pratica in sanatoria comprensivo di sanzioni che ammonta ad € 4.500,00 circa. L'intero complesso risulta inoltre in possesso dell'autorizzazione allo scarico dei reflui n. 2634 del 22/05/2000. (Allegato C - Copia Elaborati grafici, C.E. 382 del 18/04/1980 - C.E. 780 del 24/11/2000 - autorizzazione n.601 del 06/07/1989)

### **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**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il negozio fa parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, con all'interno nove unità immobiliari: n. 4 appartamenti, n. 1 attività commerciale, n. 2 garage, n.2 magazzini. Tali unità allo stato attuale appartengono tutte alla stessa ditta e/o ai familiari della stessa. Risultano in comune inoltre l'impianto di scarico e l'allaccio al pubblico acquedotto. Allo stato attuale comunque non risultano oneri condominiali, presumibilmente data la uni titolarità dell'edificio.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Marsala (TP) - cda Strasatti n. 320-322, piano T

### DESCRIZIONE

---

L'immobile, oggetto di stima risulta essere un garage di piano terra situato in un edificio di maggiore consistenza, sito in MARSALA Cda Strasatti n. 320-322, rispettante la S.S. 115.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

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

- **\*\*\*OMISSIS\*\*\***

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

- **\*\*\*OMISSIS\*\*\* (Proprietà 1/1)**

### CONFINI

---

Il garage oggetto di stima confina con la S.S. 115, con vano scala condominiale e da due lati con area comune stessa ditta.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	60,75 mq	69,44 mq	1,00	69,44 mq	3,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				69,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				69,44 mq		

La superficie utile complessiva del garage posto al piano terra è di mq 60,75 con un'altezza interna di mt 3,70.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/1990 al 15/11/2022	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 373, Part. 24, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C6 Cl.7, Cons. 61 Superficie catastale 61 mq Rendita € 192,17 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	373	24	4	2	C6	7	61	61 mq	192,17 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Il sottoscritto Geom. Francesco Biondo, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Trapani al n° 1724, con studio tecnico sito in Marsala nella Via Isolato Egadi n. 12b, nominato C.T.U., dopo aver prestato il giuramento promissorio di rito, successivamente, ha estratto le copie della documentazione mediante il procedimento telematico, dal fascicolo, fra cui: A) Atto di Pignoramento Immobiliare, con il quale il creditore procedente ha sottoposto ad esecuzione forzata l'immobile di proprietà del debitore esecutato; B) Atto di precetto; C) Certificati ipotecari. Dopo avere esaminato attentamente il fascicolo,

il C.T.U. ha convocato le parti per l'inizio delle operazioni peritali, fissando il sopralluogo mediante lettera raccomandata regolarmente pervenuta alle parti, per il giorno 20/09/2022 alle ore 16,00 e successivamente fissato ulteriore sopralluogo in data 29/09/2022. Al sopralluogo del 20/09/2022 ed al successivo sopralluogo del 29/09/2022, il sottoscritto C.T.U. sui luoghi oggetto di sopralluogo, trovava la Sig.ra \*\*\*omissis\*\*\* e la Sig.ra \*\*\*omissis\*\*\* la quale però in stato di degenza, rispettivamente figlia dell'esecutata ed eseguita, oltre il custode nominato avv. Valenti, i quali davano libero accesso agli immobili, ed alla costante presenza della figlia dell'esecutata e del custode, il C.T.U. operava rilievi metrici e fotografici, riportati in fogli separati dal verbale di sopralluogo e redigeva il verbale di accesso n.1 e 2. (Allegato A - comunicazione sopralluogo con avvisi di ricevimento delle raccomandate, verbale di accesso n. 1 e 2). Il sottoscritto C.T.U. inoltre si accertava successivamente della regolarità urbanistica dell'immobile recandosi più volte presso il Comune di Marsala presso l'ufficio urbanistica e si è recato inoltre presso l'Agenzia del Territorio di Trapani, per accertare provenienza e trascrizione degli immobili, per conoscerne la reale situazione catastale e verificare la documentazione planimetrica. Allegato B - Visure catastali, stralci di mappa, planimetria catastale) - (Allegato C - Copia Elaborati grafici, C.E. 382 del 18/04/1980 - C.E. 780 del 24/11/2000 - autorizzazione n.601 del 06/07/1989). Inoltre si è recato presso l'Archivio Notarile di Trapani, per la ricognizione dei titoli di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento, degli immobili oggetto di stima. Ed altresì, ha provveduto ad effettuare le relative visure ipotecarie, aggiornate, dalla data del pignoramento ad oggi. (Allegato D - Titoli di provenienza e Visure ipotecarie).

Si precisa che in data 28/09/2022 è stato inserito nella procedura un ricorso per intervento ai sensi dell'art. 499 e ss c.p.c., da parte di \*\*\*omissis\*\*\* per un credito ammontante ad € 96.483,23 derivante da un contratto di mutuo stipulato dal notaio Galfano E. in data 11.03.2004 n. rep. 40895 reg. a Marsala il 19.03.2004. (mutuo di cui si allega nota di trascrizione)

## STATO CONSERVATIVO

Il garage in questione fa parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, esso ha una struttura portante in c.a. con travi e pilastri collegati a maglie chiuse, con tamponature in blocchi dello spessore al finito di cm 30, con tramezzature interne dello spessore di cm 10 realizzati in segato di tufo posto in opera con malta cementizia, i solai sono del tipo misto con travetti in c.a. e pignatte in pomi-cemento. L'intero edificio risulta essere destinato a civile abitazione oltre che ad attività commerciale e garage ed occupa complessive nove unità immobiliari. Il garage in questione ubicato al piano terra dell'edificio è composto da un ampio vano destinato a garage. Le pareti interne sono rifinite con tonachina, i pavimenti sono in ceramica, gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia, gli accessi esterni sono uno con saracinesca in metallo ed uno con portoncino in alluminio le finestre sono in alluminio. Nel complesso il garage risulta ben rifinito in ogni sua parte, anche nelle zone esterne e l'edificio nel complesso risulta curato. Il lotto dalla strada di accesso e nella parte retrostante risulta recintato con recinzione in muratura di conci di tufo in buono stato di conservazione. L'accesso alla suddetta unità avviene attraverso due ampi ingressi uno che affaccia direttamente sulla SS. 115 ed uno che accede dal cortile comune interno. (Allegato E2 - Restituzione grafica dell'immobile sito in Marsala cda Strasatti n. 320/322, F.M. 373 p.lla 24 sub. 4). (Allegato F2 - Documentazione Fotografica con planimetria con ottici).

## PARTI COMUNI

Il garage in questione fa parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, con all'interno nove unità immobiliari: n. 4 appartamenti, n. 1 attività commerciale, n. 2 garage, n.2 magazzini. Tali unità allo stato attuale appartengono tutte alla stessa ditta e/o ai familiari della stessa. Nel complesso immobiliare è compreso un cortile comune a cielo aperto con accesso al civico 322, risultano in comune inoltre l'impianto di scarico e l'allaccio al pubblico acquedotto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche descrittive garage:

Esposizione: Nord-Est.

Altezza interna utile: Piano Terra 3.70 mt.

Str. verticali: materiale: Muratura e Cemento Armato; Condizioni: Buone.

Solai: in laterocemento; Condizioni: Buone.

Copertura: Piana in laterocemento; Condizioni: Buone.

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

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

Pavimentazione interna: Ceramica; Condizioni: Sufficienti.

Infissi esterni ed interni: Porte di ingresso del tipo in alluminio e con saracinesche in ferro; Finestre in alluminio; Condizioni: Sufficienti.

Impianti

Elettrico: tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; Condizioni: Sufficienti.

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

Fognatura: tipologia: sottotraccia; rete di smaltimento: tubazione in PVC; recapito: fossa Imhoff e pozzo nero a tenuta stagna.; ispezionabilità: N.D..

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato con beni personali della ditta proprietaria.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 21/04/1969 al 15/11/2022	***OMISSIS***	GIUSEPPE MARIO GALFANO	21/04/1969	50539	10364

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA ENTRATE DI MARSALA	12/05/1969	1551	280
Dal 11/11/1974 al 15/11/2022	***OMISSIS***	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUSEPPE MARIO Galfano	11/11/1974	64203	14743
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA ENTRATE DI MARSALA	02/12/1974	4138	294
Dal 18/07/1980 al 15/11/2022	***OMISSIS***	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AVV. GIUSEPPE GRECO	18/07/1980	79246	10027
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI TRAPANI	22/07/1980	13277	2486
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA ENTRATE DI MARSALA	01/08/1980	2897	1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il lotto di terreno su cui insiste l'immobile, costituito da diverse particelle è pervenuto alla sig.ra \*\*\*omissis\*\*\* con tre distinti titoli, atto di donazione del 21/04/1969 not. G.M. Galfano, atto di vendita del 11/11/1974 not. G.M. Galfano, atto di donazione del 18/07/1980 not. G. Greco.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 15/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a TRAPANI il 13/06/2022  
Reg. gen. 14059 - Reg. part. 11759

Si precisa che in data 28/09/2022 è stato inserito nella procedura un ricorso per intervento ai sensi dell'art. 499 e ss c.p.c., da parte di \*\*\*omissis\*\*\* per un credito ammontante ad € 96.483,23 derivante da un contratto di mutuo stipulato dal notaio Galfano E. in data 11.03.2004 n. rep. 40895 reg. a Marsala il 19.03.2004. (mutuo di cui si allega nota di trascrizione)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Il garage di che trattasi risulta essere parte di un complesso edilizio formato da un edificio principale a tre elevazioni fuori terra, composto da n. 4 appartamenti (due a primo piano e due a piano secondo), un'attività commerciale oltre un garage ed un magazzino, posti a piano terra. Inoltre sul lotto risultano presenti altri due edifici uno di piano terra e primo destinato a deposito/lavanderia, ed un ulteriore garage di piano terra. Urbanisticamente l'edificio principale è stato costruito nella sua originaria consistenza con regolare C.E. n. 382 del 18/04/1980, successivamente lo stesso risulta essere stato ampliato e modificato, e condonato con C.E. n. 780 del 24/11/2000, con tale concessione si sono condonati tutti gli ampliamenti e le difformità dell'edificio principale oltre che l'edificazione dell'edificio di piano terra e primo insistente sul lotto. Allo stato attuale il garage risulta conforme alle C.E. ed autorizzazioni rilasciate. L'intero complesso risulta inoltre in possesso dell'autorizzazione allo scarico dei reflui n. 2634 del 22/05/2000. (Allegato C - Copia Elaborati grafici, C.E. 382 del 18/04/1980 - C.E. 780 del 24/11/2000 - autorizzazione n.601 del 06/07/1989)

### *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

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il garage in questione fa parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, con all'interno nove unità immobiliari: n. 4 appartamenti, n. 1 attività commerciale, n. 2 garage, n.2 magazzini. Tali unità allo stato attuale appartengono tutte alla stessa ditta e/o ai familiari della stessa. Nel complesso immobiliare è compreso un cortile comune a cielo aperto con accesso al civico 322, risultano in comune inoltre l'impianto di scarico e l'allaccio al pubblico acquedotto. Allo stato attuale comunque non risultano oneri condominiali, presumibilmente data la uni titolarità dell'edificio.



## LOTTO 4

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - cda Strasatti n. 320-322, piano T

### DESCRIZIONE

---

L'immobile, oggetto di stima risulta essere un magazzino di piano terra situato in un edificio di maggiore consistenza, sito in MARSALA Cda Strasatti n. 320-322, prospettante la S.S. 115.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

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

- **\*\*\*OMISSIS\*\*\***

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

- **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** (Proprietà 1/1)

### CONFINI

---

Il magazzino oggetto di stima confina con una attività commerciale di piano terra, con edificio altra ditta part.23, con vano scala condominiale e da due lati con area comune stessa ditta.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	69,95 mq	80,88 mq	1,00	80,88 mq	3,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				80,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,88 mq		

La superficie utile complessiva del magazzino posto al piano terra è di mq 69,95 con un'altezza interna di mt 3,70.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/1990 al 15/11/2022	***OMISSIS***	Catasto Fabbricati Fg. 373, Part. 24, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C2 Cl.10, Cons. 73 Superficie catastale 77 mq Rendita € 256,37 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	373	24	3	2	C2	10	73	77 mq	256,37 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Il sottoscritto Geom. Francesco Biondo, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Trapani al n° 1724, con studio tecnico sito in Marsala nella Via Isolato Egadi n. 12b, nominato C.T.U., dopo aver prestato il giuramento promissorio di rito, successivamente, ha estratto le copie della documentazione mediante il procedimento telematico, dal fascicolo, fra cui: A) Atto di Pignoramento Immobiliare, con il quale il creditore procedente ha sottoposto ad esecuzione forzata l'immobile di proprietà del debitore esecutato; B) Atto di precetto; C) Certificati ipotecari. Dopo avere esaminato attentamente il fascicolo,

il C.T.U. ha convocato le parti per l'inizio delle operazioni peritali, fissando il sopralluogo mediante lettera raccomandata regolarmente pervenuta alle parti, per il giorno 20/09/2022 alle ore 16,00 e successivamente fissato ulteriore sopralluogo in data 29/09/2022. Al sopralluogo del 20/09/2022 ed al successivo sopralluogo del 29/09/2022, il sottoscritto C.T.U. sui luoghi oggetto di sopralluogo, trovava la Sig.ra \*\*\*omissis\*\*\* e la Sig.ra \*\*\*omissis\*\*\* la quale però in stato di degenza, rispettivamente figlia dell'esecutata ed esegutata, oltre il custode nominato avv. Valenti, i quali davano libero accesso agli immobili, ed alla costante presenza della figlia dell'esecutata e del custode, il C.T.U. operava rilievi metrici e fotografici, riportati in fogli separati dal verbale di sopralluogo e redigeva il verbale di accesso n.1 e 2. (Allegato A - comunicazione sopralluogo con avvisi di ricevimento delle raccomandate, verbale di accesso n. 1 e 2). Il sottoscritto C.T.U. inoltre si accertava successivamente della regolarità urbanistica dell'immobile recandosi più volte presso il Comune di Marsala presso l'ufficio urbanistica e si è recato inoltre presso l'Agenzia del Territorio di Trapani, per accertare provenienza e trascrizione degli immobili, per conoscerne la reale situazione catastale e verificare la documentazione planimetrica. Allegato B - Visure catastali, stralci di mappa, planimetria catastale) - (Allegato C - Copia Elaborati grafici, C.E. 382 del 18/04/1980 - C.E. 780 del 24/11/2000 - autorizzazione n.601 del 06/07/1989). Inoltre si è recato presso l'Archivio Notarile di Trapani, per la ricognizione dei titoli di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento, degli immobili oggetto di stima. Ed altresì, ha provveduto ad effettuare le relative visure ipotecarie, aggiornate, dalla data del pignoramento ad oggi. (Allegato D - Titoli di provenienza e Visure ipotecarie).

Si precisa che in data 28/09/2022 è stato inserito nella procedura un ricorso per intervento ai sensi dell'art. 499 e ss c.p.c., da parte di \*\*\*omissis\*\*\* per un credito ammontante ad € 96.483,23 derivante da un contratto di mutuo stipulato dal notaio Galfano E. in data 11.03.2004 n. rep. 40895 reg. a Marsala il 19.03.2004. (mutuo di cui si allega nota di trascrizione)

## STATO CONSERVATIVO

Il magazzino in questione fa parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, esso ha una struttura portante in c.a. con travi e pilastri collegati a maglie chiuse, con tamponature in blocchi dello spessore al finito di cm 30, con tramezzature interne dello spessore di cm 10 realizzati in segato di tufo posto in opera con malta cementizia, i solai sono del tipo misto con travetti in c.a. e pignatte in pomi-cemento. L'intero edificio risulta essere destinato a civile abitazione oltre che ad attività commerciale e garage ed occupa complessive nove unità immobiliari. Il magazzino in questione ubicato al piano terra dell'edificio è composto da un ampio vano destinato a magazzino. Le pareti interne sono rifinite con tonachina, i pavimenti sono in ceramica, gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia, l'accesso esterno è con saracinesca in metallo, le finestre sono in alluminio. Nel complesso il magazzino risulta ben rifinito in ogni sua parte, anche nelle zone esterne e l'edificio nel complesso risulta ben curato. L'accesso alla suddetta unità avviene attraverso un ingresso sul cortile comune interno, che affaccia sulla SS 115 attraverso un cancello in ferro. (Allegato E3 - Restituzione grafica dell'immobile sito in Marsala cda Strasatti n. 320/322, F.M. 373 p.lla 24 sub. 3), (Allegato F3 - Documentazione Fotografica con planimetria con ottici).

## PARTI COMUNI

Il magazzino in questione fa parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, con all'interno nove unità immobiliari: n. 4 appartamenti, n. 1 attività commerciale, n. 2 garage, n.2 magazzini. Tali unità allo stato attuale appartengono tutte alla stessa ditta e/o ai familiari della stessa. Nel complesso immobiliare è compreso un cortile comune a cielo aperto con accesso al civico 322, dal quale il

magazzino ha accesso, risultano in comune inoltre l'impianto di scarico e l'allaccio al pubblico acquedotto.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVILI

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

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche descrittive magazzino:

Esposizione: Sud-Ovest.

Altezza interna utile: Piano Terra 3.70 mt.

Str. verticali: materiale: Muratura e Cemento Armato; Condizioni: Buone.

Solai: in laterocemento; Condizioni: Buone.

Copertura: Piana in laterocemento; Condizioni: Buone.

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

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

Pavimentazione interna: Ceramica; Condizioni: Sufficienti.

Infissi esterni ed interni: Porta di ingresso con saracinesca in ferro; Finestre in alluminio; Condizioni: Sufficienti.

Impianti

Elettrico: tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; Condizioni: Sufficienti.

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

Fognatura: tipologia: sottotraccia; rete di smaltimento: tubazione in PVC; recapito: fossa Imhoff e pozzo nero a tenuta stagna.; ispezionabilità: N.D.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato con beni personali della ditta proprietaria.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/04/1969 al 15/11/2022		DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUSEPPE MARIO GALFANO	21/04/1969	50539	10364

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA ENTRATE DI MARSALA	12/05/1969	1551	280
Dal 11/11/1974 al 15/11/2022	***OMISSIS**	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUSEPPE MARIO GOLFANO	11/11/1974	64203	14743
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA ENTRATE DI MARSALA	02/12/1974	4138	294
Dal 18/07/1980 al 15/11/2022	***OMISSIS***	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AVV. GIUSEPPE GRECO	18/07/1980	79246	10027
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI TRAPANI	22/07/1980	13277	2486
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA ENTRATE DI MARSALA	01/08/1980	2897	1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il lotto di terreno su cui insiste l'immobile, costituito da diverse particelle è pervenuto alla sig.ra \*\*\*omissis\*\*\* con tre distinti titoli, atto di donazione del 21/04/1969 not. G.M. Galfano, atto di vendita del 11/11/1974 not. G.M. Galfano, atto di donazione del 18/07/1980 not. G. Greco.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 15/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a TRAPANI il 13/06/2022  
Reg. gen. 14059 - Reg. part. 11759

Si precisa che in data 28/09/2022 è stato inserito nella procedura un ricorso per intervento ai sensi dell'art. 499 e ss c.p.c., da parte di \*\*\*omissis\*\*\* per un credito ammontante ad € 96.483,23 derivante da un contratto di mutuo stipulato dal notaio Galfano E. in data 11.03.2004 n. rep. 40895 reg. a Marsala il 19.03.2004. (mutuo di cui si allega nota di trascrizione)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Il magazzino di che trattasi risulta essere parte di un complesso edilizio formato da un edificio principale a tre elevazioni fuori terra, composto da n. 4 appartamenti (due a primo piano e due a piano secondo), un'attività commerciale oltre un garage ed un magazzino, posti a piano terra. Inoltre sul lotto risultano presenti altri due edifici uno di piano terra e primo destinato a deposito/lavanderia, ed un ulteriore garage di piano terra. Urbanisticamente l'edificio principale è stato costruito nella sua originaria consistenza con regolare C.E. n. 382 del 18/04/1980, successivamente lo stesso risulta essere stato ampliato e modificato, e condonato con C.E. n. 780 del 24/11/2000, con tale concessione si sono condonati tutti gli ampliamenti e le difformità dell'edificio principale oltre che l'edificazione dell'edificio di piano terra e primo insistente sul lotto. Allo stato attuale il magazzino risulta conforme alle C.E. ed autorizzazioni rilasciate. L'intero complesso risulta inoltre in possesso dell'autorizzazione allo scarico dei reflui n. 2634 del 22/05/2000. (Allegato C - Copia Elaborati grafici, C.E. 382 del 18/04/1980 - C.E. 780 del 24/11/2000 - autorizzazione n.601 del 06/07/1989)

### *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

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il magazzino in questione fa parte di un edificio a più elevazioni fuori terra, con all'interno nove unità immobiliari: n. 4 appartamenti, n. 1 attività commerciale, n. 2 garage, n.2 magazzini. Tali unità allo stato attuale appartengono tutte alla stessa ditta e/o ai familiari della stessa. Nel complesso immobiliare è compreso un cortile comune a cielo aperto con accesso al civico 322, dal quale il magazzino ha accesso, risultano in comune inoltre l'impianto di scarico e l'allaccio al pubblico acquedotto. Allo stato attuale comunque non risultano oneri condominiali, presumibilmente data la uni titolarità dell'edificio.

## LOTTO 5

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - cda Strasatti n. 320-322, piano T-1

### DESCRIZIONE

---

L'immobile, oggetto di stima risulta essere un magazzino di piano terra e piano primo situato all'interno di un lotto con più edifici appartenenti alla stessa ditta, sito in MARSALA Cda Strasatti n. 320-322, prospettante la S.S. 115.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

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

- **\*\*\*OMISSIS\*\***

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

- **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** (Proprietà 1/1)

### CONFINI

---

Il magazzino oggetto di stima confina da tre lati con area comune di proprietà della stessa ditta e da un lato risulta a confine con la part. 692 di proprietà di altra ditta.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	28,86 mq	39,72 mq	1,00	39,72 mq	2,90 m	T
Magazzino	30,56 mq	39,72 mq	1,00	39,72 mq	2,62 m	1
Totale superficie convenzionale:				<b>79,44 mq</b>		
Incidenza condominiale:				<b>0,00</b>	%	
Superficie convenzionale complessiva:				<b>79,44 mq</b>		

La superficie utile complessiva del magazzino posto al piano terra e primo è di mq 59,42 con un'altezza interna di piano terra di mt 2,90 ed un'altezza media di piano primo di mt 2,90.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/1990 al 15/11/2022	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 373, Part. 24, Sub. 12, Zc. 2 Categoria C2 Cl.9, Cons. 27 Superficie catastale 37 mq Rendita € 80,88 Piano T
Dal 08/11/2000 al 15/11/2022	***OMISSIS***	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 373, Part. 24, Sub. 14, Zc. 2 Categoria C2 Cl.6, Cons. 31 Superficie catastale 40 mq Rendita € 57,64 Piano 1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Gens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	373	24	12	2	C2	9	27	37 mq	80,88 €	T	
	373	24	14	2	C2	6	31	40 mq	57,64 €	1	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nell'accertare la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento, con le risultanze catastali e lo stato di fatto dell'immobile, si è riscontrato che lo stesso risulta non essere conforme, tra lo stato dei luoghi, la situazione urbanistica e la planimetria catastale in atti nel N.C.E.U.. Nello specifico l'unità immobiliare risulta censita con due sub. diversi sub. 12 e 14 ma di fatto risulta essere un unico magazzino di piano terra e primo anche se con accessi diversi, inoltre la planimetria del piano terra sub. 12 risulta in atti nel N.C.E.U. ma difforme dalla stato dei luoghi, mentre la planimetria del piano primo sub. 14, non risulta agli atti nel N.C.E.U., pertanto necessita di variazione catastale docfa per fusione ed aggiornamento delle planimetrie, con un costo calcolato in € 1.000,00.

### **PRECISAZIONI**

Il sottoscritto Geom. Francesco Biondo, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Trapani al n° 1724, con studio tecnico sito in Marsala nella Via Isolato Egadi n. 12b, nominato C.T.U., dopo aver prestato il giuramento promissorio di rito, successivamente, ha estratto le copie della documentazione mediante il procedimento telematico, dal fascicolo, fra cui: A) Atto di Pignoramento Immobiliare, con il quale il creditore procedente ha sottoposto ad esecuzione forzata l'immobile di proprietà del debitore esecutato; B) Atto di precetto; C) Certificati ipotecari. Dopo avere esaminato attentamente il fascicolo, il C.T.U. ha convocato le parti per l'inizio delle operazioni peritali, fissando il sopralluogo mediante lettera raccomandata regolarmente pervenuta alle parti, per il giorno 20/09/2022 alle ore 16,00 e successivamente fissato ulteriore sopralluogo in data 29/09/2022. Al sopralluogo del 20/09/2022 ed al successivo sopralluogo del 29/09/2022, il sottoscritto C.T.U. sui luoghi oggetto di sopralluogo, trovava la Sig.ra \*\*\*omissis\*\*\* e la Sig.ra \*\*\*omissis\*\*\* la quale però in stato di degenza, rispettivamente figlia dell'esecutata ed esecutata, oltre il custode nominato avv. Valenti, i quali davano libero accesso agli immobili, ed alla costante presenza della figlia dell'esecutata e del custode, il C.T.U. operava rilievi metrici e fotografici, riportati in fogli separati dal verbale di sopralluogo e redigeva il verbale di accesso n.1 e 2. (Allegato A - comunicazione sopralluogo con avvisi di ricevimento delle raccomandate, verbale di accesso n. 1 e 2). Il sottoscritto C.T.U. inoltre si accertava successivamente della regolarità urbanistica dell'immobile recandosi più volte presso il Comune di Marsala presso l'ufficio urbanistica e si è recato inoltre presso l'Agenzia del Territorio di Trapani, per accertare provenienza e trascrizione degli immobili, per conoscerne la reale situazione catastale e verificare la documentazione planimetrica. Allegato B - Visure catastali, stralci di mappa, planimetria catastale) - (Allegato C - Copia Elaborati grafici, C.E. 382 del 18/04/1980 - C.E. 780 del 24/11/2000 - autorizzazione n.601 del 06/07/1989). Inoltre si è recato presso l'Archivio Notarile di Trapani, per la ricognizione dei titoli di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento, degli immobili oggetto di stima. Ed altresì, ha provveduto ad effettuare le relative visure ipotecarie, aggiornate, dalla data del pignoramento ad oggi. (Allegato D - Titoli di provenienza e Visure ipotecarie).

Si precisa che in data 28/09/2022 è stato inserito nella procedura un ricorso per intervento ai sensi dell'art. 499 e ss c.p.c., da parte di \*\*\*omissis\*\*\* per un credito ammontante ad € 96.483,23 derivante da un contratto di mutuo stipulato dal notaio Galfano E. in data 11.03.2004 n. rep. 40895 reg. a Marsala il 19.03.2004. (mutuo di cui si allega nota di trascrizione)

## STATO CONSERVATIVO

Il magazzino in questione risulta essere un edificio di piano terra e primo, facente parte di un complesso di edifici all'interno dello stesso lotto. Esso ha una struttura portante in muratura di conci di tufo dello spessore al finito di cm 30, con tramezzature interne dello spessore di cm 10 realizzati in segato di tufo posto in opera con malta cementizia, i solai sono del tipo misto con travetti in c.a. e pignatte in pomi-cemento. Il magazzino in questione di piano terra e primo è composto, a piano terra: da due vani magazzino ed un wc. A piano primo: da un vano ingresso lavanderia; un wc; un ripostiglio. Le pareti interne sono rifinite con tonachina, i pavimenti sono in ceramica, gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia, gli infissi interno sono del tipo in legno tamburato e quelli esterni in alluminio. Nel complesso il magazzino risulta ben rifinito in ogni sua parte, anche nelle zone esterne e l'edificio nel complesso risulta ben curato. L'accesso alla suddetta unità avviene attraverso un cortile comune interno recintato, che accede alla SS 115 con un cancello in ferro. (Allegato E4 - Restituzione grafica dell'immobile sito in Marsala cda Strasatti n. 320/322, F.M. 373 p.lla 24 sub. 12 - 14), (Allegato F4 - Documentazione Fotografica con planimetria con ottici).

## PARTI COMUNI

Il magazzino in questione fa parte di un lotto con tre edifici, ove sono ubicate all'interno nove unità immobiliari: n. 4 appartamenti, n. 1 attività commerciale, n. 2 garage, n.2 magazzini. Tali unità allo stato attuale appartenengono tutte alla stessa ditta e/o ai familiari della stessa. Nel complesso immobiliare è compreso un cortile comune a cielo aperto dalla quale tale unità accede al civico 322 della SS 115, risultano in comune inoltre l'impianto di scarico e l'allaccio al pubblico acquedotto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche descrittive magazzino:

Esposizione: Sud-Est.

Altezza interna utile: Piano Terra 2,90 mt e primo media 3,90 mt.

Str. verticali: materiale: Muratura; Condizioni: Buone.

Solai: in laterocemento; Condizioni: Buone.

Copertura: Piana in laterocemento; Condizioni: Buone.

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

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

Pavimentazione interna: Ceramica; Condizioni: Buone.

Infissi esterni ed interni: Infissi esterni in alluminio; Finestre in alluminio; Infissi interni in legno del tipo tamburato; Condizioni: Buone.

Impianti

Elettrico: tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; Condizioni: Buone.

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

Fognatura: tipologia: sottotraccia; rete di smaltimento: tubazione in PVC; recapito: fossa Imhoff e pozzo nero a tenuta stagna.; ispezionabilità: N.D..

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato con beni personali della ditta proprietaria.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/04/1969 al 15/11/2022	***OMISSIS***	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUSEPPE MARIO GALFANO	21/04/1969	50539	10364
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
AGENZIA ENTRATE DI MARSALA	12/05/1969	1551	280		
Dal 11/11/1974 al 15/11/2022	***OMISSIS***	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUSEPPE MARIO GALFANO	11/11/1974	64203	14743
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
AGENZIA ENTRATE DI MARSALA	02/12/1974	4138	294		
Dal 18/07/1980 al 15/11/2022	***OMISSIS***	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		AVV. GIUSEPPE GRECO	18/07/1980	79246	10027
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		CONSERVATORIA DI TRAPANI	22/07/1980	13277	2486
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vnl. N°
		AGENZIA ENTRATE DI MARSALA	01/08/1980	2897	1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il lotto di terreno su cui insiste l'immobile, costituito da diverse particelle è pervenuto alla sig.ra \*\*\*omissis\*\*\* con tre distinti titoli, atto di donazione del 21/04/1969 not. G.M. Galfano, atto di vendita del 11/11/1974 not. G.M. Galfano, atto di donazione del 18/07/1980 not. G. Greco.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 15/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a TRAPANI il 13/06/2022  
Reg. gen. 14059 - Reg. part. 11759

Si precisa che in data 28/09/2022 è stato inserito nella procedura un ricorso per intervento ai sensi dell'art. 499 e ss c.p.c., da parte di \*\*\*omissis\*\*\* per un credito ammontante ad € 96.483,23 derivante da un contratto di mutuo stipulato dal notaio Galfano E. in data 11.03.2004 n. rep. 40895 reg. a Marsala il 19.03.2004. (mutuo di cui si allega nota di trascrizione)

### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il magazzino di che trattasi risulta essere parte di un complesso edilizio formato da un edificio principale a tre elevazioni fuori terra, composto da n. 4 appartamenti (due a primo piano e due a piano secondo), un'attività commerciale oltre un garage ed un magazzino, posti a piano terra. Inoltre sul lotto risultano presenti altri due edifici uno di piano terra e primo destinato a deposito/lavanderia, ed un ulteriore garage di piano terra. Urbanisticamente l'edificio principale è stato costruito nella sua originaria consistenza con regolare C.E. n. 382 del 18/04/1980, successivamente lo stesso risulta essere stato ampliato e modificato, e condonato con C.E. n. 780 del 24/11/2000, con tale concessione si sono condonati tutti gli ampliamenti e le difformità dell'edificio principale oltre che l'edificazione di

tale edificio di piano terra e primo insistente sul lotto. Allo stato attuale il magazzino risulta conforme alle C.E. ed autorizzazioni rilasciate. (Allegato C - Copia Elaborati grafici, C.E. 382 del 18/04/1980 - C.E. 780 del 24/11/2000 - autorizzazione n.601 del 06/07/1989)

L'immobile risulta catastalmente non conforme, si è riscontrato che lo stesso risulta non essere conforme, tra lo stato dei luoghi, la situazione urbanistica e la planimetria catastale in atti nel N.C.E.U.. Nello specifico l'unità immobiliare risulta censita con due sub. diversi sub. 12 e 14 ma di fatto risulta essere un unico magazzino di piano terra e primo anche se con accessi diversi, inoltre la planimetria del piano terra sub. 12 risulta in atti nel N.C.E.U. ma difforme dalla stato dei luoghi, mentre la planimetria del piano primo sub. 14, non risulta agli atti nel N.C.E.U. pertanto necessita di variazione catastale docfa per fusione ed aggiornamento delle planimetrie, con un costo calcolato in € 1.000,00.

#### ***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**

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il magazzino in questione fa parte di un lotto con tre edifici, ove sono ubicate all'interno nove unità immobiliari: n. 4 appartamenti, n. 1 attività commerciale, n. 2 garage, n.2 magazzini. Tali unità allo stato attuale appartenengono tutte alla stessa ditta e/o ai familiari della stessa. Nel complesso immobiliare è compreso un cortile comune a cielo aperto dalla quale tale unità accede al civico 322 della SS 115, risultano in comune inoltre l'impianto di scarico e l'allaccio al pubblico acquedotto. Allo stato attuale comunque non risultano oneri condominiali, presumibilmente data la uni titolarità dell'edificio.

## LOTTO 6

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Marsala (TP) - cda Strasatti n. 320-322, piano T

### DESCRIZIONE

---

L'immobile, oggetto di stima risulta essere un garage di piano terra situato all'interno di un lotto con più edifici appartenenti alla stessa ditta, sito in MARSALA Cda Strasatti n. 320-322, prospettante la S.S. 115.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

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

- **\*\*\*OMISSIS\*\*\***

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

- **\*\*\*OMISSIS\*\*\*** (Proprietà 1/1)

### CONFINI

---

Il garage oggetto di stima confina da due lati con area comune di proprietà della stessa ditta e da due lati risulta a confine con le part. 692 e 768 di proprietà di altra ditta.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	27,18 mq	32,20 mq	1,00	32,20 mq	4,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				32,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32,20 mq		

La superficie utile complessiva del magazzino posto al piano terra è di mq 27,18 con un'altezza interna di mt 4,10.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 14/10/1990 al 15/11/2022	***OMISSIS**	Catasto Fabbricati Fg. 373, Part. 24, Sub. 13, Zc. 2 Categoria C6 Cl.6, Cons. 26 Superficie catastale 26 mq Rendita € 69,83 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	373	24	13	2	C6	6	26	26 mq	69,83 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Il sottoscritto Geom. Francesco Biondo, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Trapani al n° 1724, con studio tecnico sito in Marsala nella Via Isolato Egadi n. 12b, nominato C.T.U., dopo aver prestato il giuramento promissorio di rito, successivamente, ha estratto le copie della documentazione mediante il procedimento telematico, dal fascicolo, fra cui: A) Atto di Pignoramento Immobiliare, con il quale il creditore procedente ha sottoposto ad esecuzione forzata l'immobile di proprietà del debitore esecutato; B) Atto di precetto; C) Certificati ipotecari. Dopo avere esaminato attentamente il fascicolo, il C.T.U. ha convocato le parti per l'inizio delle operazioni peritali, fissando il sopralluogo mediante

lettera raccomandata regolarmente pervenuta alle parti, per il giorno 20/09/2022 alle ore 16,00 e successivamente fissato ulteriore sopralluogo in data 29/09/2022. Al sopralluogo del 20/09/2022 ed al successivo sopralluogo del 29/09/2022, il sottoscritto C.T.U. sui luoghi oggetto di sopralluogo, trovava la Sig.ra \*\*\*omissis\*\*\* e la Sig.ra \*\*\*omissis\*\*\* la quale però in stato di degenza, rispettivamente figlia dell'esecutata ed eseguita, oltre il custode nominato avv. Valenti, i quali davano libero accesso agli immobili, ed alla costante presenza della figlia dell'esecutata e del custode, il C.T.U. operava rilievi metrici e fotografici, riportati in fogli separati dal verbale di sopralluogo e redigeva il verbale di accesso n.1 e 2. (Allegato A - comunicazione sopralluogo con avvisi di ricevimento delle raccomandate, verbale di accesso n. 1 e 2). Il sottoscritto C.T.U. inoltre si accertava successivamente della regolarità urbanistica dell'immobile recandosi più volte presso il Comune di Marsala presso l'ufficio urbanistica e si è recato inoltre presso l'Agenzia del Territorio di Trapani, per accertare provenienza e trascrizione degli immobili, per conoscerne la reale situazione catastale e verificare la documentazione planimetrica. Allegato B - Visure catastali, stralci di mappa, planimetria catastale) - (Allegato C - Copia Elaborati grafici, C.E. 382 del 18/04/1980 - C.E. 780 del 24/11/2000 - autorizzazione n.601 del 06/07/1989). Inoltre si è recato presso l'Archivio Notarile di Trapani, per la ricognizione dei titoli di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento, degli immobili oggetto di stima. Ed altresì, ha provveduto ad effettuare le relative visure ipotecarie, aggiornate, dalla data del pignoramento ad oggi. (Allegato D - Titoli di provenienza e Visure ipotecarie).

Si precisa che in data 28/09/2022 è stato inserito nella procedura un ricorso per intervento ai sensi dell'art. 499 e ss c.p.c., da parte di \*\*\*omissis\*\*\* per un credito ammontante ad € 96.483,23 derivante da un contratto di mutuo stipulato dal notaio Galfano E. in data 11.03.2004 n. rep. 40895 reg. a Marsala il 19.03.2004. (mutuo di cui si allega nota di trascrizione)

## STATO CONSERVATIVO

---

Il garage in questione risulta essere un edificio di piano terra, facente parte di un complesso di edifici all'interno dello stesso lotto. Esso ha una struttura portante in muratura di conci di tufo dello spessore al finito di cm 30, i solai sono del tipo misto con travetti in c.a. e pignatte in pomi-cemento. Il magazzino in questione di piano terra è composto da un unico vano privo di porte. Le pareti interne ed esterne sono rifinite con rinzaffo di malta, i pavimenti sono battuto di cemento, l'impianto idrico è del tipo a vista. L'accesso alla suddetta unità avviene attraverso un cortile comune interno recintato, che accede alla SS 115 con un cancello in ferro. (Allegato E5 - Restituzione grafica dell'immobile sito in Marsala cda Strasatti n. 320/322, F.M. 373 p.la 24 sub. 13), (Allegato F5 - Documentazione Fotografica con planimetria con ottici).

## PARTI COMUNI

---

Il garage in questione fa parte di un lotto con tre edifici, ove sono ubicate all'interno nove unità immobiliari: n. 4 appartamenti, n. 1 attività commerciale, n. 2 garage, n.2 magazzini. Tali unità allo stato attuale appartenengono tutte alla stessa ditta e/o ai familiari della stessa. Nel complesso immobiliare è compreso un cortile comune a cielo aperto dalla quale tale unità accede al civico 322 della SS 115, risultano in comune inoltre l'impianto di scarico e l'allaccio al pubblico acquedotto.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche descrittive garage:  
Esposizione: Sud-Ovest.  
Altezza interna utile: Piano Terra 4,10 mt.  
Str. verticali: materiale: Muratura; Condizioni: Insufficienti.  
Solai: in laterocemento; Condizioni: Insufficienti.  
Copertura: Piana in laterocemento; Condizioni: Insufficienti.  
Pareti esterne: Rivestite con rinzaffo di malta; Condizioni: Insufficienti.  
Pareti interne: Rivestite con rinzaffo di malta; Condizioni: Insufficienti.  
Pavimentazione interna: Cemento battuto; Condizioni: Insufficienti.  
Infissi esterni ed interni: Inesistenti.  
Impianti  
Elettrico: tipologia: Inesistente.  
Idrico: tipologia: a vista; alimentazione: per caduta; rete di distribuzione: tubazione in PVC; condizioni: Insufficienti.  
Fognatura: tipologia: sottotraccia; rete di smaltimento: tubazione in PVC; recapito: fossa Imhoff e pozzo nero a tenuta stagna.; ispezionabilità: N.D.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato con beni personali della ditta proprietaria.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/04/1969 al 15/11/2022	***OMISSIS***	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GIUSEPPE MARIO GALFANO	21/04/1969	50539	10364
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 11/11/1974 al	***G	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA ENTRATE DI MARSALA	12/05/1969	1551	280
		VENDITA			

15/11/2022		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		GIUSEPPE MARIO GOLFANO	11/11/1974	64203	14743
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	AGENZIA ENTRATE DI MARSALA	02/12/1974	4138	294	
Dal 18/07/1980 al 15/11/2022	***OMISSIS**	<b>DONAZIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		AVV. GIUSEPPE GRECO	18/07/1980	79246	10027
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DI TRAPANI	22/07/1980	13277	2486
	<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	AGENZIA ENTRATE DI MARSALA	01/08/1980	2897	1	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Il lotto di terreno su cui insiste l'immobile, costituito da diverse particelle è pervenuto alla sig.ra \*\*\*omissis\*\*\* con tre distinti titoli, atto di donazione del 21/04/1969 not. G.M. Galfano, atto di vendita del 11/11/1974 not. G.M. Galfano, atto di donazione del 18/07/1980 not. G. Greco.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 15/11/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a TRAPANI il 13/06/2022  
Reg. gen. 14059 - Reg. part. 11759

Si precisa che in data 28/09/2022 è stato inserito nella procedura un ricorso per intervento ai sensi dell'art. 499 e ss c.p.c., da parte di \*\*\*omissis\*\*\* per un credito ammontante ad € 96.483,23 derivante da un contratto di mutuo stipulato dal notaio Galfano E. in data 11.03.2004 n. rep. 40895 reg. a Marsala il 19.03.2004. (mutuo di cui si allega nota di trascrizione)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il garage di che trattasi risulta essere parte di un complesso edilizio formato da un edificio principale a tre elevazioni fuori terra, composto da n. 4 appartamenti (due a primo piano e due a piano secondo), un'attività commerciale oltre un garage ed un magazzino, posti a piano terra. Inoltre sul lotto risultano presenti altri due edifici uno di piano terra e primo destinato a deposito/lavanderia, ed un ulteriore garage di piano terra. Urbanisticamente l'edificio principale è stato costruito nella sua originaria consistenza con regolare C.E. n. 382 del 18/04/1980, successivamente lo stesso risulta essere stato ampliato e modificato, e condonato con C.E. n. 780 del 24/11/2000, con tale concessione si sono condonati tutti gli ampliamenti e le difformità dell'edificio principale oltre che l'edificazione dell'edificio di piano terra e primo insistente sul lotto. Allo stato attuale il garage risulta conforme alle C.E. ed autorizzazioni rilasciate. (Allegato C - Copia Elaborati grafici, C.E. 382 del 18/04/1980 - C.E. 780 del 24/11/2000 - autorizzazione n.601 del 06/07/1989)

### ***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

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il garage in questione fa parte di un lotto con tre edifici, ove sono ubicate all'interno nove unità immobiliari: n. 4 appartamenti, n. 1 attività commerciale, n. 2 garage, n.2 magazzini. Tali unità allo stato attuale appartenengono tutte alla stessa ditta e/o ai familiari della stessa. Nel complesso immobiliare è compreso un cortile comune a cielo aperto dalla quale tale unità accede al civico 322 della SS 115, risultano in comune inoltre l'impianto di scarico e l'allaccio al pubblico acquedotto. Allo stato attuale comunque non risultano oneri condominiali, presumibilmente data la uni titolarità dell'edificio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:



## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - cda Strasatti n. 320-322, piano T  
L'immobile, oggetto di stima risulta essere un appartamento di piano primo situato in un edificio di maggiore consistenza, sito in MARSALA Cda Strasatti n.320-322, prospettante la S.S. 115.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 373, Part. 24, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Si esegue la stima utilizzando il criterio sintetico attraverso parametri comparativi, adottando, tra i vari parametri unitari utilizzabili, lo sviluppo della superficie espresso in metri quadrati. Sono state prese in considerazione le caratteristiche posizionali sia estrinseche (ubicazione dell'immobile rispetto al centro abitato, presenza dei servizi, collegamenti, indice di fabbricazione) che intrinseche (panoramicità, orientamento, oltre ovviamente alle caratteristiche generali quali distribuzione planimetrica, finiture, qualità dei materiali, stato di conservazione). Fonti di informazione: Catasto di Trapani, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Marsala (TP) - cda Strasatti n. 320-322, piano T	206,99 mq	950,00 €/mq	€ 196.640,50	100,00%	€ 196.640,50
Valore di stima:					€ 196.640,50

Valore di stima: € 196.640,50

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per assenza di garanzia per vizi occulti: € 29.496,08

Spese tecniche per agg. edilizie e catastale € 5.300,00

**Valore finale di stima: € 161.844,42**

**PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE**

Valore della quota dell'immobile a lordo di decurtazioni, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e per bonifica/demolizione a carico della procedura: € 167.144,42

Valore della quota dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e per bonifica/demolizione a carico dell'acquirente: € 161.844,42

Il sottoscritto C.T.U. ha altresì stimato per il lotto in oggetto un canone di locazione di € 620,00/mese.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2 -** Negozio ubicato a Marsala (TP) - cda Strasatti n. 320-322, piano T  
L'immobile, oggetto di stima risulta essere un negozio di piano terra situato in un edificio di maggiore consistenza, sito in MARSALA Cda Strasatti n. 320-322, rospettante la S.S. 115.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 373, Part. 24, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Si esegue la stima utilizzando il criterio sintetico attraverso parametri comparativi, adottando, tra i vari parametri unitari utilizzabili, lo sviluppo della superficie espresso in metri quadrati. Sono state prese in considerazione le caratteristiche posizionali sia estrinseche (ubicazione dell'immobile rispetto al centro abitato, presenza dei servizi, collegamenti, indice di fabbricazione) che intrinseche (panoramicità, orientamento, oltre ovviamente alle caratteristiche generali quali distribuzione planimetrica, finiture, qualità dei materiali, stato di conservazione). Fonti di informazione: Catasto di Trapani, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Marsala (TP) - cda Strasatti n. 320-322, piano T	137,11 mq	600,00 €/mq	€ 82.266,00	100,00%	€ 82.266,00
				Valore di stima	€ 82.266,00

Valore di stima: € 82.266,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per assenza di garanzia per vizi occulti: € 12.339,90

Spese tecniche per agg. edilizie e catastale € 5.300,00

**Valore finale di stima: € 64.626,10**

### PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE

Valore della quota dell'immobile a lordo di decurtazioni, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e per bonifica/demolizione a carico della procedura: € 69.926,10

Valore della quota dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e per bonifica/demolizione a carico dell'acquirente: € 64.626,10

Il sottoscritto C.T.U. ha altresì stimato per il lotto in oggetto un canone di locazione di € 520,00/mese.

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Marsala (TP) - cda Strasatti n. 320-322, piano T  
L'immobile, oggetto di stima risulta essere un garage di piano terra situato in un edificio di maggiore consistenza, sito in MARSALA Cda Strasatti n. 320-322, rospettante la S.S. 115.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 373, Part. 24, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Si esegue la stima utilizzando il criterio sintetico attraverso parametri comparativi, adottando, tra i vari parametri unitari utilizzabili, lo sviluppo della superficie espresso in metri quadrati. Sono state prese in considerazione le caratteristiche posizionali sia estrinseche (ubicazione dell'immobile rispetto al centro abitato, presenza dei servizi, collegamenti, indice di fabbricazione) che intrinseche (panoramicità, orientamento, oltre ovviamente alle caratteristiche generali quali distribuzione planimetrica, finiture, qualità dei materiali, stato di conservazione). Fonti di informazione: Catasto di Trapani, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Marsala (TP) - cda Strasatti n. 320-322, piano T	69,44 mq	350,00 €/mq	€ 24.304,00	100,00%	€ 24.304,00
Valore di stima:					€ 24.304,00

Valore di stima: € 24.304,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per assenza di garanzia per vizi occulti: € 3.645,60

**Valore finale di stima: € 20.658,40**

Il sottoscritto C.T.U. ha altresì stimato per il lotto in oggetto un canone di locazione di € 150,00/mese.

## LOTTO 4

- **Bene N° 4 -** Magazzino ubicato a Marsala (TP) - cda Strasatti n. 320-322, piano T  
L'immobile, oggetto di stima risulta essere un magazzino di piano terra situato in un edificio di maggiore consistenza, sito in MARSALA Cda Strasatti n. 320-322, rospettante la S.S. 115.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 373, Part. 24, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Si esegue la stima utilizzando il criterio sintetico attraverso parametri comparativi, adottando, tra i vari parametri unitari utilizzabili, lo sviluppo della superficie espresso in metri quadrati. Sono state prese in considerazione le caratteristiche posizionali sia estrinseche (ubicazione dell'immobile rispetto al centro abitato, presenza dei servizi, collegamenti, indice di fabbricazione) che intrinseche (panoramicità, orientamento, oltre ovviamente alle caratteristiche generali quali distribuzione planimetrica, finiture, qualità dei materiali, stato di conservazione). Fonti di informazione: Catasto di Trapani, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4 -</b> Magazzino Marsala (TP) - cda Strasatti n. 320-322, piano T	80,88 mq	400,00 €/mq	€ 32.352,00	100,00%	€ 32.352,00
				Valore di stima:	€ 32.352,00

Valore di stima: € 32.352,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per assenza di garanzia per vizi occulti: € 4.852,80

**Valore finale di stima: € 27.499,20**

Il sottoscritto C.T.U. ha altresì stimato per il lotto in oggetto un canone di locazione di € 170,00/mese.

## LOTTO 5

- **Bene N° 5** - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - cda Strasatti n. 320-322, piano T-1
- L'immobile, oggetto di stima risulta essere un magazzino di piano terra e piano primo situato all'interno di un lotto con più edifici appartenenti alla stessa ditta, sito in MARSALA Cda Strasatti n. 320-322, rispettante la S.S. 115.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 373, Part. 24, Sub. 12, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 373, Part. 24, Sub. 14, Zc. 2, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Si esegue la stima utilizzando il criterio sintetico attraverso parametri comparativi, adottando, tra i vari parametri unitari utilizzabili, lo sviluppo della superficie espresso in metri quadrati. Sono state prese in considerazione le caratteristiche posizionali sia estrinseche (ubicazione dell'immobile rispetto al centro abitato, presenza dei servizi, collegamenti, indice di fabbricazione) che intrinseche (panoramicità, orientamento, oltre ovviamente alle caratteristiche generali quali distribuzione planimetrica, finiture, qualità dei materiali, stato di conservazione). Fonti di informazione: Catasto di Trapani, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Magazzino Marsala (TP) - cda Strasatti n. 320-322, piano T-1	79,44 mq	400,00 €/mq	€ 31.776,00	100,00%	€ 31.776,00
				Valore di stima:	€ 31.776,00

Valore di stima: € 31.776,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per assenza di garanzia per vizi occulti: € 4.776,40

Spese tecniche per agg. edilizie e catastale € 1.000,00

**Valore finale di stima: € 26.009,60**

**PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE**

Valore della quota dell'immobile a lordo di decurtazioni, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e per bonifica/demolizione a carico della procedura: € 27.009,60

Valore della quota dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale e per bonifica/demolizione a carico dell'acquirente: € 26.009,60

Il sottoscritto C.T.U. ha altresì stimato per il lotto in oggetto un canone di locazione di € 180,00/mese.

## LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Marsala (TP) - cda Strasatti n. 320-322, piano T

L'immobile, oggetto di stima risulta essere un garage di piano terra situato all'interno di un lotto con più edifici appartenenti alla stessa ditta, sito in MARSALA Cda Strasatti n. 320-322, rispettante la S.S. 115.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 373, Part. 24, Sub. 13, Zc. 2, Categoria C6

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

Si esegue la stima utilizzando il criterio sintetico attraverso parametri comparativi, adottando, tra i vari parametri unitari utilizzabili, lo sviluppo della superficie espresso in metri quadrati. Sono state prese in considerazione le caratteristiche posizionali sia estrinseche (ubicazione dell'immobile rispetto al centro abitato, presenza dei servizi, collegamenti, indice di fabbricazione) che intrinseche (panoramicità, orientamento, oltre ovviamente alle caratteristiche generali quali distribuzione planimetrica, finiture, qualità dei materiali, stato di conservazione). Fonti di informazione: Catasto di Trapani, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Garage Marsala (TP) - cda Strasatti n. 320-322, piano T	32,20 mq	250,00 €/mq	€ 8.050,00	100,00%	€ 8.050,00
				Valore di stima:	€ 8.050,00

Valore di stima: € 8.050,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per assenza di garanzia per vizi occulti: € 1.207,50

**Valore finale di stima: € 6.842,50**

Il sottoscritto C.T.U. ha altresì stimato per il lotto in oggetto un canone di locazione di € 50,00/mese.

