

TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Calderone Maddalena, nell'Esecuzione Immobiliare 147/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 273/A, piano terra	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 275, piano terra.....	5
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, snc, piano terra.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 273/A, piano terra....	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 275, piano terra.....	6
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, snc, piano terra.....	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 273/A, piano terra....	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 275, piano terra.....	7
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, snc, piano terra.....	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 273/A, piano terra....	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 275, piano terra.....	8
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, snc, piano terra.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 273/A, piano terra....	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 275, piano terra.....	9
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, snc, piano terra.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 273/A, piano terra .	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 275, piano terra	11
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, snc, piano terra	13
Dati Catastali	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 273/A, piano terra .	13
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 275, piano terra	14
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, snc, piano terra	15



Patti	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 273/A, piano terra .	15
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 275, piano terra	16
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, snc, piano terra	16
Stato conservativo	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 273/A, piano terra .	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 275, piano terra	16
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, snc, piano terra	16
Parti Comuni.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 273/A, piano terra .	16
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 275, piano terra	16
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, snc, piano terra	16
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 273/A, piano terra .	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 275, piano terra	17
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, snc, piano terra	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 273/A, piano terra .	17
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 275, piano terra	18
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, snc, piano terra	18
Stato di occupazione	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 273/A, piano terra .	18
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 275, piano terra	19
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, snc, piano terra	19
Provenienze Ventennali	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 273/A, piano terra .	19
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 275, piano terra	21
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, snc, piano terra	22
Formalità pregiudizievoli	23
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 273/A, piano terra .	23
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 275, piano terra	24
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, snc, piano terra	24



Normativa urbanistica	25
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 273/A, piano terra .	25
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 275, piano terra	25
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, snc, piano terra	25
Regolarità edilizia	25
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 273/A, piano terra .	26
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 275, piano terra	26
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, snc, piano terra	27
Vincoli od oneri condominiali.....	27
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 273/A, piano terra .	27
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 275, piano terra	27
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, snc, piano terra	27
Stima / Formazione lotti.....	28
Riepilogo bando d'asta.....	32
Lotto Unico	32
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 147/2022 del R.G.E.	33
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 289.000,00	33
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	35
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 273/A, piano terra .	35
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 275, piano terra	35
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, snc, piano terra	36



INCARICO

In data 25/01/2023, il sottoscritto Arch. Calderone Maddalena, con studio in Via Pitagora Selinunte - 91022 - Castelvetro (TP), email calderonemaddalena@alice.it, PEC maddalenacalderone@pec.it, Tel. 3477293909, Fax 0924 908510, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 273/A, piano terra (Coord. Geografiche: 37° 46' 01,33" N - 12° 28' 58,11" E)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 275, piano terra (Coord. Geografiche: Come sopra)
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, snc, piano terra (Coord. Geografiche: Come sopra)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, 273/A, PIANO TERRA

Fabbricato per civile abitazione, sito in zona suburbana a circa 8 km dal centro di Marsala, costituito da solo piano terra, adibito attualmente a comunità alloggio per disabili psichici.

L'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1967; ma nel 2014 sono stati realizzati dei lavori di ristrutturazione, regolarmente autorizzati.

Il fabbricato, con una superficie utile di mq 252, è composto da quattro camere da letto, soggiorno, pranzo, cucina, tre servizi igienici, ripostiglio, due disimpegni, due ingressi ed altre due camere (utilizzate come ufficio e sala operatori); oltre due verande scoperte, una lato nord-ovest di mq 67 ed una lato sud-est di mq 22, e due piccoli locali di deposito con una superficie utile di mq 13.

Il fabbricato insiste su terreno di esclusiva pertinenza di mq 2.559 (al netto della superficie coperta da costruzioni e verande) adibito a giardino, con recinzione perimetrale e cancelli d'ingresso carrabili.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, 275, PIANO TERRA

N.2 locali di deposito a piano terra, adiacente garage e corte antistante, ubicati in prossimità del fabbricato "Bene N°1", con accessi dalla predetta corte, alla quale si accede tramite cancello in ferro.

I suddetti locali, realizzati in data antecedente al 1967, hanno una superficie utile di mq 67 e di mq 38, il garage



di mq 71 e si presentano in pessime condizioni manutentive.

La corte comune, che non risulta fisicamente divisa dall'adiacente corte del fabbricato "Bene N°1", ha una superficie di mq 220 circa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, SNC, PIANO TERRA

Fabbricato per civile abitazione, costituito da solo piano terra, adiacente ai locali di deposito "Bene N°2", con accesso dalla strada di accesso comune.

L'immobile, realizzato in data antecedente al 1967, si presenta in uno stato di totale degrado ed abbandono, privo anche di infissi.

Il fabbricato, con una superficie utile di mq 63, è composto da quattro vani ed un wc, oltre una veranda scoperta antistante di mq 35.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 273/A, piano terra
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 275, piano terra
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, snc, piano terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, 273/A, PIANO TERRA

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, 275, PIANO TERRA



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

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, SNC,
PIANO TERRA**

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

TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA,
273/A, PIANO TERRA**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, 275, PIANO
TERRA**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, SNC,
PIANO TERRA**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, 273/A, PIANO TERRA

L'immobile confina a nord-ovest con contrada Ponte Fiumarella, a nord-est con strada di accesso comune, a sud-ovest con altre proprietà e a sud-est con corte della particella 61 stessa proprietà.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, 275, PIANO TERRA

L'immobile confina a nord-est con particella 396 stessa proprietà, a sud-est con strada di accesso comune, a sud-ovest con altra proprietà e a nord-ovest con corte della particella 69 stessa proprietà.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, SNC, PIANO TERRA

L'immobile confina a nord-ovest, a nord-est e a sud-est con strada di accesso comune, a sud-ovest con particella 61 stessa proprietà.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, 273/A, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	251,76 mq	324,00 mq	1,00	324,00 mq	3,05 m	Terra
Veranda scoperta lato sud-est	22,46 mq	22,46 mq	0,30	6,74 mq	0,00 m	Terra
Veranda scoperta lato nord-ovest (superficie totale mq 66,27 di cui mq 25 al 30%)	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq	0,00 m	Terra
Veranda scoperta lato nord-ovest (superficie totale mq 66,27 di cui la superficie eccedente mq 25 al 10%)	41,27 mq	41,27 mq	0,10	4,13 mq	0,00 m	Terra
Locali di deposito	13,41 mq	19,50 mq	0,25	4,88 mq	2,50 m	Terra
Giardino ad uso esclusivo (sup. totale mq 2.559 di cui mq 324, pari alla superficie dell'abitazione, al 10%)	324,00 mq	324,00 mq	0,10	32,40 mq	0,00 m	Terra
Giardino ad uso esclusivo (sup. totale mq 2.559 di cui mq 2.235, eccedente mq 324, al 2%)	2235,00 mq	2235,00 mq	0,02	44,70 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				424,35 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	424,35 mq	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Per il suddetto calcolo della consistenza dell'immobile si fa riferimento all'Allegato grafico "Piante Piano terra e Planimetrie" ed all'Allegato "Calcolo superfici".

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, 275, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito (sub 2)	66,70 mq	76,26 mq	1,00	76,26 mq	3,60 m	Terra
Locale di deposito (sub 3)	37,70 mq	43,79 mq	1,00	43,79 mq	3,60 m	Terra
Garage	70,54 mq	77,39 mq	0,25	19,35 mq	3,60 m	Terra
Corte comune	221,00 mq	221,00 mq	0,10	22,10 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				161,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				161,50 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Per il suddetto calcolo della consistenza dell'immobile si fa riferimento all'Allegato grafico "Piante Piano terra e Planimetrie" ed all'Allegato "Calcolo superfici".

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, SNC, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,11 mq	82,00 mq	1,00	82,00 mq	3,60 m	Terra
Veranda scoperta	34,80 mq	34,80 mq	0,30	10,44 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				92,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	92,44 mq	
--	-----------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il suddetto calcolo della consistenza dell'immobile si fa riferimento all'Allegato grafico "Piante Piano terra e Planimetrie" ed all'Allegato "Calcolo superfici".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, 273/A, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/05/1993 al 24/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 280, Part. 397, Zc. 2 Categoria C2 Cl.6, Cons. 15 mq Rendita € 27,89 Piano T
Dal 24/02/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 280, Part. 397, Zc. 2 Categoria C2 Cl.6, Cons. 15 mq Rendita € 27,89 Piano T
Dal 18/03/2014 al 28/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 280, Part. 69, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 10,5 vani Rendita € 813,42 Piano T
Dal 28/11/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 280, Part. 69, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 11,5 vani Rendita € 890,89 Piano T
Dal 09/11/2015 al 30/12/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 280, Part. 397, Zc. 2 Categoria C2 Cl.6, Cons. 15 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 27,89 Piano T
Dal 09/11/2015 al 23/06/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 280, Part. 69, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 11,5 vani Superficie catastale 347 mq Rendita € 890,89 Piano T
Dal 30/12/2016 al 23/06/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 280, Part. 69, Sub. 5, Zc. 2



		Categoria C2 Cl.6, Cons. 15 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 27,89 Piano T
Dal 30/12/2016 al 23/06/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 280, Part. 69, Sub. 4 Categoria E
Dal 23/06/2017 al 28/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 280, Part. 69, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C2 Cl.6, Cons. 15 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 27,89 Piano T
Dal 23/06/2017 al 28/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 280, Part. 69, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 11,5 vani Superficie catastale 347 mq Rendita € 890,89 Piano T
Dal 23/06/2017 al 31/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 280, Part. 69, Sub. 4 Categoria E

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, 275, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/04/1977 al 30/11/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 280, Part. 61, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 101,22 Piano T
Dal 27/04/1977 al 30/11/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 280, Part. 61, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 101,22 Piano T
Dal 27/04/1977 al 30/11/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 280, Part. 61, Zc. 2 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Rendita € 101,22 Piano T
Dal 30/11/1994 al 24/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 280, Part. 61, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C2 Cl.9, Cons. 40 mq Rendita € 119,82 Piano T
Dal 30/11/1994 al 24/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 280, Part. 61, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C2 Cl.9, Cons. 72 mq Rendita € 215,67



		Piano T
Dal 30/11/1994 al 24/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 280, Part. 61, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C6 Cl.7, Cons. 77 mq Rendita € 242,58 Piano T
Dal 24/02/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 280, Part. 61, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C6 Cl.7, Cons. 77 mq Rendita € 242,58 Piano T
Dal 24/02/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 280, Part. 61, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C2 Cl.9, Cons. 40 mq Rendita € 119,82 Piano T
Dal 24/02/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 280, Part. 61, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C2 Cl.9, Cons. 72 mq Rendita € 215,67 Piano T
Dal 09/11/2015 al 23/06/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 280, Part. 61, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C2 Cl.9, Cons. 72 mq Superficie catastale 76 mq Rendita € 215,67 Piano T
Dal 09/11/2015 al 23/06/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 280, Part. 61, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C6 Cl.7, Cons. 77 mq Superficie catastale 77 mq Rendita € 242,58 Piano T
Dal 09/11/2015 al 23/06/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 280, Part. 61, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C2 Cl.9, Cons. 40 mq Superficie catastale 44 mq Rendita € 119,82 Piano T
Dal 23/06/2017 al 28/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 280, Part. 61, Sub. 4, Zc. 2 Categoria C6 Cl.7, Cons. 77 mq Superficie catastale 77 mq Rendita € 242,58 Piano T
Dal 23/06/2017 al 28/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 280, Part. 61, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C2 Cl.9, Cons. 72 mq Superficie catastale 76 mq Rendita € 215,67 Piano T



Dal 23/06/2017 al 28/02/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 280, Part. 61, Sub. 3, Zc. 2 Categoria C2 Cl.9, Cons. 40 mq Superficie catastale 44 mq Rendita € 119,82 Piano T
------------------------------	-------------------	---

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, SNC, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/03/1993 al 24/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 280, Part. 396, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3 vani Rendita € 102,26 Piano T
Dal 24/02/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 280, Part. 396, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3 vani Rendita € 102,26 Piano T
Dal 09/11/2015 al 23/06/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 280, Part. 396, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3 vani Superficie catastale 91 mq Rendita € 102,26 Piano T
Dal 23/06/2017 al 02/03/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 280, Part. 396, Zc. 2 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3 vani Superficie catastale 91 mq Rendita € 102,26 Piano T

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, 273/A, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	280	69	3	2	A2	5	11,5 vani	347 mq	890,89 €	T	
	280	69	5	2	C2	6	15 mq	16 mq	27,89 €	T	



	280	69	4		E						
--	-----	----	---	--	---	--	--	--	--	--	--

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
280	69				Ente Urbano		2.990 mq mq	0 €	0 €		

Corrispondenza catastale

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

Tuttavia, si fa presente che nell'Atto di pignoramento, nell'elenco delle Particelle catastali, non risulta il sub 4, cioè il giardino circostante l'abitazione, nonché parte integrante dell'immobile. Comunque, lo stesso, in quanto pertinenza dell'abitazione, è stato incluso nella presente perizia; tra l'altro, lo stesso è annoverato tra le Particelle catastali, oggetto di Ipoteca Volontaria di cui alla Nota di iscrizione del 24/07/2017. (rif. Allegati: "Mappale fg. 280 p.lla 69" - "Piante Piano terra e Planimetrie" - "Documentazione fotografica").

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, 275, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	280	61	2	2	C2	9	72 mq	76 mq	215,67 €	T	
	280	61	3	2	C2	9	40 mq	44 mq	119,82 €	T	
	280	61	4	2	C6	7	77 mq	77 mq	242,58 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	



280	61				Ente Urbano		418 mq mq	0 €	0 €	
-----	----	--	--	--	----------------	--	--------------	-----	-----	--

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, SNC, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	280	396		2	A4	4	3 vani	91 mq	102,26 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
280	396				Ente Urbano		106 mq mq	0 €	0 €		

Corrispondenza catastale

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

PATTI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, 273/A, PIANO TERRA**

Durante il sopralluogo del 31/03/2023 si è preso atto che l'immobile risulta in locazione, per uso abitativo e per la durata di sei anni, alla società **** Omissis **** con sede in Marsala (TP) via **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, giusto Contratto di locazione in data 01/04/2020, registrato in data 22/04/2020 al n. 000759-serie 3T, allegato alla presente.



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, 275, PIANO TERRA

Relativamente a detto immobile non risultano contratti di locazione in essere, anche se saltuariamente il garage è utilizzato dai locatari del fabbricato Bene N°1.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, SNC, PIANO TERRA

Relativamente a detto immobile non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, 273/A, PIANO TERRA**

L'unità immobiliare in oggetto risulta nel complesso in discrete condizioni manutentive. Tuttavia si ritiene opportuno segnalare che gli infissi esterni si presentano notevolmente degradati e necessiterebbero di adeguata manutenzione e che i due locali di deposito presentano un pessimo stato conservativo.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, 275, PIANO TERRA

L'unità immobiliare in oggetto presenta pessime condizioni manutentive.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, SNC, PIANO TERRA

Pessime le condizioni conservative dell'immobile in oggetto che si presenta in uno stato di totale degrado e abbandono.

PARTI COMUNI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, 273/A, PIANO TERRA**

L'immobile non è inserito in contesto condominiale e non ha parti in comune con immobili di altra proprietà.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, 275, PIANO TERRA

L'immobile non ha parti in comune con immobili di altra proprietà.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, SNC, PIANO TERRA

L'immobile non ha parti in comune con immobili di altra proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, 273/A, PIANO TERRA

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile pignorato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, 275, PIANO TERRA

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile pignorato.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, SNC, PIANO TERRA

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, 273/A, PIANO TERRA

L'immobile è costituito da un piano terra destinato ad abitazione. La costruzione, libera sui quattro lati, è posta leggermente sopraelevata, mediamente di 60/80 cm, rispetto il livello esterno ed ha un'altezza interna utile di m 3,05.

L'immobile, edificato antecedente al 1967 e che si presenta in buone condizioni statiche, è realizzato con muratura portante in conci di tufo e solai piani in latero-cemento; anche le tramezzature interne sono in tufo.

Le pareti esterne sono in parte con intonaco tipo Li Vigni, con alcuni segni di degrado, ed in parte piastrellate, inoltre su tutto il perimetro si trova un lambri in marmo h=1,00 m circa; le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati e sono in buone condizioni.

La pavimentazione, in buono stato, è in mattoni di ceramica; le cucine e i wc hanno pavimento e rivestimento delle pareti (fino a soffitto) in piastrelle di ceramica; i wc sono dotati di tutti i pezzi sanitari. Gli infissi esterni, che presentano un avanzato degrado, sono in legno, del tipo a due ante con vetri semplici e avvolgibili in parte in plastica ed in parte in legno; quelli interni, in discrete condizioni, sono del tipo tamburato.

Le verande scoperte sono pavimentate con mattoni in ceramica ed sono delimitate da ringhiere in ferro; da dette verande, tramite scale di pochi gradini, una dal giardino ed una dalla corte, si accede all'abitazione.

Il solaio piano di copertura, a cui si accede tramite una scaletta a chiocciola in ferro in pessime condizioni, non ha né pavimentazione né impermeabilizzazione.

Gli impianti elettrico, idrico e di scarico, sono del tipo sottotraccia; l'adduzione idrica è garantita dall'acquedotto comunale. Lo scarico dei reflui è convogliato in una fossa tipo imhoff a tenuta stagna, che periodicamente deve essere svuotata da ditta specializzata. L'impianto termico è costituito da condizionatori posti in quasi tutti i vani. La produzione di acqua calda per uso sanitario è garantita da caldaia alimentata da bombola di gas, ma anche da due pannelli di solare termico posti sul terrazzo di copertura.

I due locali di deposito posti a circa 20 m dall'abitazione, nel giardino lato sud-ovest, sono in muratura e si presentano in uno stato di totale degrado ed abbandono. Inoltre, si è riscontrata la presenza di una lastra ondulata di mq 6,00 circa a copertura di uno dei locali e di alcuni serbatoi a base di amianto (Eternit). Lo stato



di detti elementi, non sembra presenti imminente pericolo ambientale; comunque, si deve prevedere la rimozione e lo smaltimento degli stessi, da parte di ditta specializzata iscritta all'Albo nazionale dei gestori ambientali, il cui costo ammonta a circa € 2.500,00.

L'immobile insiste su terreno di esclusiva pertinenza, in parte pavimentato in battuto cementizio ed in parte adibito a giardino, che non presenta un buono stato di manutenzione. La recinzione, in parte in muratura ed in parte in muratura e ringhiera in ferro, ha due cancelli in ferro carrabili.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, 275, PIANO TERRA

L'immobile è costituito da due locali di deposito e da un adiacente garage a piano terra. La costruzione, libera su tre lati, è posta leggermente sopraelevata di circa 30 cm, rispetto il livello esterno ed ha un'altezza interna utile di m 3,60.

L'immobile, edificato antecedente al 1967 e che si presenta in buone condizioni statiche ma pessime condizioni manutentive, è realizzato con strutture portanti in c.a. e solai piani in latero-cemento; con muratura di compagno in conci di tufo.

Le pareti esterne ed interne sono intonacate con solo primo strato di rinzaffo che si presenta molto degradato. La pavimentazione è in battuto cementizio.

Gli infissi, che presentano un avanzato degrado, sono in legno del tipo a due ante con persiane anch'esse in legno; quelli d'ingresso sono uno a tre ante in alluminio e vetro ed uno con saracinesca in ferro; il garage è privo d'infisso d'ingresso.

L'impianto elettrico, del tipo con cavidotti esterni, non risulta a norma.

L'immobile insiste su terreno di esclusiva pertinenza, in parte pavimentato in battuto cementizio, molto dissestato, ed in parte adibito a giardino.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, SNC, PIANO TERRA

L'immobile è costituito da un piano terra destinato ad abitazione. La costruzione, libera su tre lati, ha un'altezza interna utile di m 3,60.

L'immobile, edificato antecedente al 1967 e che si presenta in pessime condizioni conservative, è realizzato con muratura portante in conci di tufo, i solai di copertura sono in parte piani ed in parte a falde in legno e tegole.

Le pareti esterne ed interne sono intonacate con solo primo strato di rinzaffo totalmente degradato.

La pavimentazione è quasi del tutto inesistente, così come gli infissi e gli impianti; tutti i vani sono pieni di sfabbricidi.

La veranda antistante, delimitata da un muretto in tufo, è infestata dalle erbacce.

Sul solaio di copertura si è riscontrata la presenza di un serbatoio a base di amianto (Eternit), per il quale, così come per quelli presenti nei locali di deposito del Bene N°1, si deve prevedere la rimozione e lo smaltimento da parte di ditta specializzata iscritta all'Albo nazionale dei gestori ambientali, il cui costo ammonta a circa € 500,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, 273/A, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.



In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 22/04/2020
- Scadenza contratto: 19/04/2026
- Scadenza disdetta: 19/10/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

In sede di sopralluogo effettuato in data 31/03/2022, il sig. **** Omissis **** legale rappresentante della società **** Omissis **** (esecutata), ha confermato che l'immobile (Bene N°1) è locato per uso abitativo e per la durata di sei anni, alla società **** Omissis ****, con sede in Marsala (TP) via **** Omissis ****, C.F. **** Omissis ****, giusto Contratto di locazione in data 01/04/2020, registrato in data 22/04/2020 al n. 000759-serie 3T, allegato alla presente. La predetta società utilizza l'immobile come "Comunità alloggio per disabili psichici".

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, 275, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, SNC, PIANO TERRA

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, 273/A, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 25/05/1977 al 17/08/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Pellegrino di Marsala	27/04/1977	165789	12448
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	25/05/1977	9236	8250
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Marsala	16/05/1977	2008	
Dal 17/08/2006 al 24/07/2017	**** Omissis ****	Atto di successione (data morte 24/02/2006)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale Ufficio del Registro successione di Marsala	12/07/2006	369	240
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	17/08/2006	25880	15505
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/07/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Salvo Pietro Giorgio di Marsala	23/06/2017	126430	14607
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	24/07/2017	14015	10829
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, 275, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/05/1977 al 17/08/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Pellegrino di Marsala	27/04/1977	165789	12448
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	25/05/1977	9236	8250
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Marsala	16/05/1977	2008			
Dal 17/08/2006 al 24/07/2017	**** Omissis ****	Atto di successione (data morte 24/02/2006)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale Ufficio del Registro successione di Marsala	12/07/2006	369	240
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	17/08/2006	25880	15505
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/07/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Salvo Pietro Giorgio di Marsala	23/06/2017	126430	14607
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	24/07/2017	14015	10829
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, SNC, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/08/1988 al 17/08/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo Ingargiola di Mazara del Vallo	02/08/1988	12999	2329
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	23/08/1988	16086	13608
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/08/2006 al 24/07/2017	**** Omissis ****	Atto di successione (data morte 24/02/2006)			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale Ufficio del Registro successione di Marsala	12/07/2006	369	240
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	17/08/2006	25880	15505
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/07/2017	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Salvo Pietro Giorgio di	23/06/2017	126430	14607



		Marsala			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	24/07/2017	14015	10829
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, 273/A, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 24/07/2017
Reg. gen. 14016 - Reg. part. 1223
Quota: 1/1
Importo: € 544.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 272.000,00
Percentuale interessi: 2,80 %
Rogante: Salvo Pietro Giorgio
Data: 23/06/2017
N° repertorio: 126431
N° raccolta: 14608

Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 02/12/2022
 Reg. gen. 24564 - Reg. part. 20512
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, 275, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Trapani il 24/07/2017
 Reg. gen. 14016 - Reg. part. 1223
 Quota: 1/1
 Importo: € 544.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 272.000,00
 Percentuale interessi: 2,80 %
 Rogante: Salvo Pietro Giorgio
 Data: 23/06/2017
 N° repertorio: 126431
 N° raccolta: 14608

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 02/12/2022
 Reg. gen. 24564 - Reg. part. 20512
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, SNC, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 24/07/2017
Reg. gen. 14016 - Reg. part. 1223
Quota: 1/1
Importo: € 544.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 272.000,00
Percentuale interessi: 2,80 %
Rogante: Salvo Pietro Giorgio
Data: 23/06/2017
N° repertorio: 126431
N° raccolta: 14608

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 02/12/2022
Reg. gen. 24564 - Reg. part. 20512
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, 273/A, PIANO TERRA**

L'immobile ricade per mq 350 in zona E/2 "Verde Agevolato", per mq 800 in zona vincolata a strada di progetto, per la rimanente superficie in zona B/3 del Piano Comprensoriale N.1 del Comune di Marsala.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, 275, PIANO TERRA

Vedi Bene N°1

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, SNC, PIANO TERRA

Vedi Bene N°1

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, 273/A, PIANO TERRA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il Comune di Marsala, in seguito alla SCIA del 05/02/2014 prot.10660 per fusione immobiliare e lavori di impermeabilizzazione fossa a tenuta stagna esistente, ha rilasciato Certificato di Abitabilità n.32 del 23/04/2014. Successivamente, in seguito alla DIA del 28/10/2014 prot.87231 per opere interne, modifiche di prospetto e cambio di destinazione d'uso di una veranda in un vano abitativo, il Comune di Marsala ha rilasciato Certificato di Abitabilità n.8 del 27/01/2015, che si allega alla presente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

In base ai rilievi del sopralluogo del 31/03/2023, si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla suddetta DIA del 28/10/2014 prot.87231.

Per l'impianto elettrico è stata rilasciata, dalla Ditta **** Omissis ****, la Dichiarazione di conformità alla regola d'arte in data 12/03/2014 e successivamente, per modifiche impianti, in data 28/11/2014.

L'adduzione idrica è garantita dall'acquedotto comunale. Lo scarico dei reflui è convogliato in una fossa tipo Imhoff a tenuta stagna, che periodicamente deve essere svuotata da ditta specializzata.

Al Certificato di Abitabilità sono allegati: la Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, il Contratto di fornitura di acqua potabile e il Contratto per il servizio di autospurgo.

In data 20/04/2014 è stato elaborato Attestato di Prestazione Energetica (codice 145) con validità 10 anni, caricato nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana in data 20/04/2020 con ID 684855, allegato alla presente.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, 275, PIANO TERRA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, SNC, PIANO TERRA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Impianti quasi del tutto inesistenti

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, 273/A, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, 275, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, SNC, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 273/A, piano terra
Fabbricato per civile abitazione, sito in zona suburbana a circa 8 km dal centro di Marsala, costituito da solo piano terra, adibito attualmente a comunità alloggio per disabili psichici. L'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1967; ma nel 2014 sono stati realizzati dei lavori di ristrutturazione, regolarmente autorizzati. Il fabbricato, con una superficie utile di mq 252, è composto da quattro camere da letto, soggiorno, pranzo, cucina, tre servizi igienici, ripostiglio, due disimpegni, due ingressi ed altre due camere (utilizzate come ufficio e sala operatori); oltre due verande scoperte, una lato nord-ovest di mq 67 ed una lato sud-est di mq 22, e due piccoli locali di deposito con una superficie utile di mq 13. Il fabbricato insiste su terreno di esclusiva pertinenza di mq 2.559 (al netto della superficie coperta da costruzioni e verande) adibito a giardino, con recinzione perimetrale e cancelli d'ingresso carrabili.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 280, Part. 69, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 280, Part. 69, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 280, Part. 69, Sub. 4, Categoria E al catasto Terreni - Fg. 280, Part. 69, Qualità Ente Urbano

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

Valore di stima del bene: € 229.149,00

Il più probabile valore unitario da attribuire al Bene N°1 è stato determinato effettuando la media aritmetica dei due valori ottenuti separatamente da due analisi, la prima analitica o a reddito e la seconda sintetica o a valore di mercato.

I valori applicati, sia per il calcolo del canone di locazione che per il calcolo del valore di mercato, sono stati desunti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate" per il comune di Marsala, Codice Zona E2, Microzona 4, Destinazione residenziale e Tipologia abitazioni civili.

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di valutazione, sono stati applicati i relativi coefficienti di merito, risultando una percentuale di riduzione, pari al 15%, del valore di locazione e del valore di mercato; inoltre, nella stima a valore di mercato, è stato applicato un coefficiente correttivo pari a 0,85, considerando eventuali lavori di adeguamento, quali in particolare la manutenzione o la sostituzione degli infissi esterni e la ristrutturazione dei locali di deposito.

La stima è stata redatta considerando una superficie convenzionale di mq 424 (rif. paragrafo "Consistenza immobile").

(vedi Allegati "Calcoli di stima" e "Geopoi Quotazioni immobiliari Abitazioni").

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 275, piano terra
N.2 locali di deposito a piano terra, adiacente garage e corte antistante, ubicati in prossimità del fabbricato "Bene N°1", con accessi dalla predetta corte, alla quale si accede tramite cancello in ferro. I suddetti locali, realizzati in data antecedente al 1967, hanno una superficie utile di mq 67 e di mq 38, il garage di mq 71 e si presentano in pessime condizioni manutentive. La corte comune, che non risulta fisicamente divisa dall'adiacente corte del fabbricato "Bene N°1", ha una superficie di mq 220 circa.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 280, Part. 61, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 280, Part. 61, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 280, Part. 61, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 280, Part. 61, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C6

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



Valore di stima del bene: € 41.505,50

Il più probabile valore unitario da attribuire al Bene N°2 è stato determinato effettuando la media aritmetica dei due valori ottenuti separatamente da due analisi, la prima analitica o a reddito e la seconda sintetica o a valore di mercato.

I valori applicati, sia per il calcolo del canone di locazione che per il calcolo del valore di mercato, sono stati desunti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate" per il comune di Marsala, Codice Zona E2, Microzona 4, Destinazione residenziale e Tipologia magazzini.

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di valutazione, sono stati applicati i relativi coefficienti di merito, risultando una percentuale di riduzione, pari al 25%, del valore di locazione e del valore di mercato; inoltre, nella stima a valore di mercato, è stato applicato un coefficiente correttivo pari a 0,70, considerando gli eventuali lavori di adeguamento e ristrutturazione che si dovrebbero effettuare.

La stima è stata redatta considerando una superficie convenzionale di mq 161 (rif. paragrafo "Consistenza immobile").

(vedi Allegati "Calcoli di stima" e "Geopoi Quotazioni immobiliari Magazzini").

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, snc, piano terra
Fabbricato per civile abitazione, costituito da solo piano terra, adiacente ai locali di deposito "Bene N°2", con accesso dalla strada di accesso comune. L'immobile, realizzato in data antecedente al 1967, si presenta in uno stato di totale degrado ed abbandono, privo anche di infissi. Il fabbricato, con una superficie utile di mq 63, è composto da quattro vani ed un wc, oltre una veranda scoperta antistante di mq 35.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 280, Part. 396, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 280, Part. 396, Zc. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 21.723,40

Il più probabile valore unitario da attribuire al Bene N°3 è stato determinato effettuando la media aritmetica dei due valori ottenuti separatamente da due analisi, la prima analitica o a reddito e la seconda sintetica o a valore di mercato.

I valori applicati, sia per il calcolo del canone di locazione che per il calcolo del valore di mercato, sono stati desunti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate" per il comune di Marsala, Codice Zona E2, Microzona 4, Destinazione residenziale e Tipologia abitazioni civili.

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di valutazione, sono stati applicati i relativi coefficienti di merito, risultando una percentuale di riduzione, pari al 40%, del valore minimo di locazione e del valore minimo di mercato; inoltre, nella stima a valore di mercato, è stato applicato un coefficiente correttivo pari a 0,50, considerando la necessaria manutenzione straordinaria che si dovrebbe effettuare su tutto l'immobile.

La stima è stata redatta considerando una superficie convenzionale di mq 92 (rif. paragrafo "Consistenza immobile").

(vedi Allegati "Calcoli di stima" e "Geopoi Quotazioni immobiliari Abitazioni").

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 273/A, piano terra	424,35 mq	540,00 €/mq	€ 229.149,00	100,00%	€ 229.149,00



Bene N° 2 - Magazzino Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 275, piano terra	161,50 mq	257,00 €/mq	€ 41.505,50	100,00%	€ 41.505,50
Bene N° 3 - Fabbricato civile Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, snc, piano terra	92,44 mq	235,00 €/mq	€ 21.723,40	100,00%	€ 21.723,40
Valore di stima:					€ 292.377,90

Valore di stima: € 292.377,90

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rimozione e smaltimento elementi a base di amianto (rif. Paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" relative al Bene N°1 e al Bene N°3)	3000,00	€

Valore finale di stima: € 289.000,00

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

Castelvetrano, li 08/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Calderone Maddalena

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - A 01 - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 31/03/2023)
- ✓ Altri allegati - A 02 - Piante piano terra e Planimetrie (Aggiornamento al 08/05/2023)
- ✓ Altri allegati - A 03 - Calcolo superfici (Aggiornamento al 08/05/2023)
- ✓ Altri allegati - A 04 - Calcoli di stima (Aggiornamento al 08/05/2023)
- ✓ Altri allegati - A 05a - Geopoi Quotazioni immobiliari Abitazioni (Aggiornamento al 05/04/2023)



- ✓ Altri allegati - A 05b - Geopoi Quotazioni immobiliari Magazzini (Aggiornamento al 05/04/2023)
- ✓ Altri allegati - A 06a - Visura catastale storica fg 280 p.lla 69 sub 3 (Aggiornamento al 28/02/2023)
- ✓ Altri allegati - A 06b - Visura catastale storica fg 280 p.lla 69 sub 5 (Aggiornamento al 28/02/2023)
- ✓ Altri allegati - A 06c - Visura catastale storica fg 280 p.lla 69 sub 4 (Aggiornamento al 31/03/2023)
- ✓ Altri allegati - A 06d - Visura catastale storica fg 280 p.lla 61 sub 2 (Aggiornamento al 28/02/2023)
- ✓ Altri allegati - A 06e - Visura catastale storica fg 280 p.lla 61 sub 3 (Aggiornamento al 28/02/2023)
- ✓ Altri allegati - A 06f - Visura catastale storica fg 280 p.lla 61 sub 4 (Aggiornamento al 28/02/2023)
- ✓ Altri allegati - A 06g - Visura catastale storica fg 280 p.lla 396 (Aggiornamento al 02/03/2023)
- ✓ Altri allegati - A 06h - Visura catastale storica Terreni fg 280 p.lla 69 (Aggiornamento al 07/03/2023)
- ✓ Altri allegati - A 06i - Visura catastale storica Terreni fg 280 p.lla 61 (Aggiornamento al 08/03/2023)
- ✓ Altri allegati - A 06l - Visura catastale storica Terreni fg 280 p.lla 396 (Aggiornamento al 08/03/2023)
- ✓ Altri allegati - A 07 - Mappa catastale fg 280 p.lle 69 - 61 - 396 (Aggiornamento al 02/03/2023)
- ✓ Altri allegati - A 08 - Mappale fg 280 p.lla 69 (Aggiornamento al 07/03/2023)
- ✓ Altri allegati - A 09a - Planimetria catastale fg 280 p.lla 69 sub 3 (Aggiornamento al 14/03/2023)
- ✓ Altri allegati - A 09b - Planimetria catastale fg 280 p.lla 69 sub 5 (Aggiornamento al 14/03/2023)
- ✓ Altri allegati - A 09c - Planimetria catastale fg 280 p.lla 61 sub 2 (Aggiornamento al 14/03/2023)
- ✓ Altri allegati - A 09d - Planimetria catastale fg 280 p.lla 61 sub 3 (Aggiornamento al 14/03/2023)
- ✓ Altri allegati - A 09e - Planimetria catastale fg 280 p.lla 61 sub 4 (Aggiornamento al 14/03/2023)
- ✓ Altri allegati - A 09f - Planimetria catastale fg. 280 p.lla 396 (Aggiornamento al 14/03/2023)
- ✓ Altri allegati - A 10 - Certificato di Abitabilità 27/01/2015 con allegati (Aggiornamento al 27/04/2023)
- ✓ Altri allegati - A 11 - Contratto di locazione + ricevuta (Aggiornamento al 22/04/2020)
- ✓ Altri allegati - A 12 - APE - Immobile C.da Ponte Fiumarella 274 + ricevuta (Aggiornamento al 20/04/2020)
- ✓ Altri allegati - A 13 - Verbale di sopralluogo 31-03-2023 (Aggiornamento al 31/03/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 273/A, piano terra
 Fabbricato per civile abitazione, sito in zona suburbana a circa 8 km dal centro di Marsala, costituito da solo piano terra, adibito attualmente a comunità alloggio per disabili psichici. L'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1967; ma nel 2014 sono stati realizzati dei lavori di ristrutturazione, regolarmente autorizzati. Il fabbricato, con una superficie utile di mq 252, è composto da quattro camere da letto, soggiorno, pranzo, cucina, tre servizi igienici, ripostiglio, due disimpegni, due ingressi ed altre due camere (utilizzate come ufficio e sala operatori); oltre due verande scoperte, una lato nord-ovest di mq 67 ed una lato sud-est di mq 22, e due piccoli locali di deposito con una superficie utile di mq 13. Il fabbricato insiste su terreno di esclusiva pertinenza di mq 2.559 (al netto della superficie coperta da costruzioni e verande) adibito a giardino, con recinzione perimetrale e cancelli d'ingresso carrabili.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 280, Part. 69, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 280, Part. 69, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 280, Part. 69, Sub. 4, Categoria E al catasto Terreni - Fg. 280, Part. 69, Qualità Ente Urbano
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L'immobile ricade per mq 350 in zona E/2 "Verde Agevolato", per mq 800 in zona vincolata a strada di progetto, per la rimanente superficie in zona B/3 del Piano Comprensoriale N.1 del Comune di Marsala.
- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 275, piano terra
 N.2 locali di deposito a piano terra, adiacente garage e corte antistante, ubicati in prossimità del fabbricato "Bene N°1", con accessi dalla predetta corte, alla quale si accede tramite cancello in ferro. I suddetti locali, realizzati in data antecedente al 1967, hanno una superficie utile di mq 67 e di mq 38, il garage di mq 71 e si presentano in pessime condizioni manutentive. La corte comune, che non risulta fisicamente divisa dall'adiacente corte del fabbricato "Bene N°1", ha una superficie di mq 220 circa. Identificato al catasto Terreni - Fg. 280, Part. 61, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 280, Part. 61, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 280, Part. 61, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 280, Part. 61, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Vedi Bene N°1
- Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, snc, piano terra
 Fabbricato per civile abitazione, costituito da solo piano terra, adiacente ai locali di deposito "Bene N°2", con accesso dalla strada di accesso comune. L'immobile, realizzato in data antecedente al 1967, si presenta in uno stato di totale degrado ed abbandono, privo anche di infissi. Il fabbricato, con una superficie utile di mq 63, è composto da quattro vani ed un wc, oltre una veranda scoperta antistante di mq 35.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 280, Part. 396, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 280, Part. 396, Zc. 2, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: Vedi Bene N°1

Prezzo base d'asta: € 289.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 147/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 289.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 273/A, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 280, Part. 69, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 280, Part. 69, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 280, Part. 69, Sub. 4, Categoria E Identificato al catasto Terreni - Fg. 280, Part. 69, Qualità Ente Urbano	Superficie	424,35 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto risulta nel complesso in discrete condizioni manutentive. Tuttavia si ritiene opportuno segnalare che gli infissi esterni si presentano notevolmente degradati e necessiterebbero di adeguata manutenzione e che i due locali di deposito presentano un pessimo stato conservativo.		
Descrizione:	Fabbricato per civile abitazione, sito in zona suburbana a circa 8 km dal centro di Marsala, costituito da solo piano terra, adibito attualmente a comunità alloggio per disabili psichici. L'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1967; ma nel 2014 sono stati realizzati dei lavori di ristrutturazione, regolarmente autorizzati. Il fabbricato, con una superficie utile di mq 252, è composto da quattro camere da letto, soggiorno, pranzo, cucina, tre servizi igienici, ripostiglio, due disimpegni, due ingressi ed altre due camere (utilizzate come ufficio e sala operatori); oltre due verande scoperte, una lato nord-ovest di mq 67 ed una lato sud-est di mq 22, e due piccoli locali di deposito con una superficie utile di mq 13. Il fabbricato insiste su terreno di esclusiva pertinenza di mq 2.559 (al netto della superficie coperta da costruzioni e verande) adibito a giardino, con recinzione perimetrale e cancelli d'ingresso carrabili.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, 275, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Terreni - Fg. 280, Part. 61, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 280, Part. 61, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 280, Part. 61, Sub. 3, Zc. 2, Categoria C2 - Fg. 280, Part. 61, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	161,50 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto presenta pessime condizioni manutentive.		



Descrizione:	N.2 locali di deposito a piano terra, adiacente garage e corte antistante, ubicati in prossimità del fabbricato "Bene N°1", con accessi dalla predetta corte, alla quale si accede tramite cancello in ferro. I suddetti locali, realizzati in data antecedente al 1967, hanno una superficie utile di mq 67 e di mq 38, il garage di mq 71 e si presentano in pessime condizioni manutentive. La corte comune, che non risulta fisicamente divisa dall'adiacente corte del fabbricato "Bene N°1", ha una superficie di mq 220 circa.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Marsala (TP) - Contrada Ponte Fiumarella, snc, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Terreni - Fg. 280, Part. 396, Qualità Ente Urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 280, Part. 396, Zc. 2, Categoria A4	Superficie	92,44 mq
Stato conservativo:	Pessime le condizioni conservative dell'immobile in oggetto che si presenta in uno stato di totale degrado e abbandono.		
Descrizione:	Fabbricato per civile abitazione, costituito da solo piano terra, adiacente ai locali di deposito "Bene N°2", con accesso dalla strada di accesso comune. L'immobile, realizzato in data antecedente al 1967, si presenta in uno stato di totale degrado ed abbandono, privo anche di infissi. Il fabbricato, con una superficie utile di mq 63, è composto da quattro vani ed un wc, oltre una veranda scoperta antistante di mq 35.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, 273/A, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 24/07/2017
Reg. gen. 14016 - Reg. part. 1223
Quota: 1/1
Importo: € 544.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 272.000,00
Percentuale interessi: 2,80 %
Rogante: Salvo Pietro Giorgio
Data: 23/06/2017
N° repertorio: 126431
N° raccolta: 14608

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 02/12/2022
Reg. gen. 24564 - Reg. part. 20512
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, 275, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 24/07/2017
Reg. gen. 14016 - Reg. part. 1223
Quota: 1/1
Importo: € 544.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 272.000,00
Percentuale interessi: 2,80 %
Rogante: Salvo Pietro Giorgio



Data: 23/06/2017
 N° repertorio: 126431
 N° raccolta: 14608

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Trapani il 02/12/2022
 Reg. gen. 24564 - Reg. part. 20512
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTE FIUMARELLA, SNC, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Trapani il 24/07/2017
 Reg. gen. 14016 - Reg. part. 1223
 Quota: 1/1
 Importo: € 544.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 272.000,00
 Percentuale interessi: 2,80 %
 Rogante: Salvo Pietro Giorgio
 Data: 23/06/2017
 N° repertorio: 126431
 N° raccolta: 14608

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Trapani il 02/12/2022
 Reg. gen. 24564 - Reg. part. 20512
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

