

TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Girolamo Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 13/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

91025 - Marsala (Trapani (TP))

Nato a [REDACTED]

[REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Contrada Ciancio N 892

91025 - Marsala (Trapani (TP))

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, interno 2, piano TERRA.....	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, piano TERRA	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, interno 2, piano TERRA....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, piano TERRA	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, interno 2, piano TERRA....	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, piano TERRA	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, interno 2, piano TERRA....	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, piano TERRA	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, interno 2, piano TERRA....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, piano TERRA	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, interno 2, piano TERRA....	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, piano TERRA	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, interno 2, piano TERRA.10	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, piano TERRA.....	10
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, interno 2, piano TERRA.11	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, piano TERRA.....	11
Patti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, interno 2, piano TERRA.11	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, piano TERRA.....	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, interno 2, piano TERRA.11	11



Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, piano TERRA.....	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, interno 2, piano TERRA.	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, piano TERRA.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, interno 2, piano TERRA.	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, piano TERRA.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, interno 2, piano TERRA.	12
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, piano TERRA.....	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, interno 2, piano TERRA.	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, piano TERRA.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, interno 2, piano TERRA.	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, piano TERRA.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, interno 2, piano TERRA.	16
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, piano TERRA.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, interno 2, piano TERRA.	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, piano TERRA.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, interno 2, piano TERRA.	18
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, piano TERRA.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, interno 2, piano TERRA.	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, piano TERRA.....	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto Unico	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 13/2024 del R.G.E.....	25
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 83.268,00	25



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, interno 2, piano TERRA.	27
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, piano TERRA.....	27



INCARICO

All'udienza del 07/03/2024, il sottoscritto Ing. Di Girolamo Francesco, con studio in Via degli Atleti n° 19 - 91025 - Marsala (TP), email franco.digi@libero.it, PEC francesco.digirolamo@ordineingegneritrapani.it, Tel. 3665762257, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, interno 2, piano TERRA (Coord. Geografiche: 37°47' 09,76" N-12°27'31,17" E ")
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, piano TERRA (Coord. Geografiche: 37°47' 09,76" N-12°27'31,17" E ")

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA CIANCIO N° 892, INTERNO 2, PIANO TERRA

Appartamento sito in C/da Ciancio n° 892, via Tunisi, Marsala posto al piano terra, interno 2, di un edificio a più elevazioni fuori terra. Esso è composto da quattro vani, oltre accessori e veranda scoperta (Vedi allegato n° 1 pianta appartamento, e foto n° 8-9-10-11-12-13-14-15-16-17). Confina, a nord-est con altro appartamento (part. 366, sub. 2, del foglio 208), ad est con la corsia di manovra condominiale, a sud con proprietà di terzi, ad ovest, con area condominiale (vedi foto n° 1-2-3-4 e 5 bis).

E' rilevato nel Catasto fabbricati di Marsala, nel foglio di mappa 208 con la particella 366, sub. 3,(contrada Ciancio, piano T, z.c. 2, cat. A/2, cl. 5, vani 6,S, R.C. Euro 503,55).

Il lotto edificato di cui fa parte l'appartamento risulta recintato ed accessibile attraverso due cancelli in ferro che prospettano su una stradella che a sua volta si collega con la Via Tunisi (vedi foto n. 1-4)

L'accesso all'appartamento può avvenire attraverso il vano soggiorno e dalla parte posteriore dalla veranda scoperta e la cucina-pranzo (vedi allegato n° 1 e foto n° 5-6).

si allegano le

Collocato a circa 16 metri sul livello del mare, distante in linea d'aria circa 2500 m da Piazza Loggia, 13 Km dall'aeroporto di Trapani e a circa 2 km dal porto di Marsala.

L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato ricade in una zona facilmente accessibile parzialmente urbanizzata ma, a parte l'area di pertinenza condominiale, nelle immediate vicinanze non esistono spazi pubblici di parcheggio. La zona è posta sul lato sud est della città di Marsala e fornita di servizi generali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA CIANCIO N° 892, PIANO TERRA

Posto auto scoperto, di pertinenza del bene n° 1, avente una superficie di metri quadrati nove (mq. 9), in misura catastale e per quanto si trova, confinante: a nord, con altro posto auto (part. 366, sub. 8), ad est e ad ovest, con la corsia di manovra condominiale, a sud, con



proprietà di terzi (vedi foto n° 7). Esso è rilevato nel catasto fabbricati di Marsala, nel foglio di mappa 208 particella n° 366 sub 9,(contrada Ciancio, mq. 9, R.C. Euro 10,23, piano T, z 2, cat. C/6, cl. 1).
L'accesso al posto auto avviene attraverso il cancello posto nella parte posteriore del lotto (vedi foto n° 7).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, interno 2, piano TERRA
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, piano TERRA

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA CIANCIO N° 892, INTERNO 2, PIANO TERRA

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA CIANCIO N° 892, PIANO TERRA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA CIANCIO N° 892, INTERNO 2, PIANO TERRA

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

- [REDACTED] Proprietà 1/2)
Codice fiscale [REDACTED]
Contrada Ciancio N 892
91025 - Marsala (Trapani (TP))
Nato a [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale [REDACTED]
Contrada Ciancio N 892
91025 - Marsala (Trapani (TP))
Nato a [REDACTED]

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

- [REDACTED] Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)



Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA CIANCIO N° 892, PIANO TERRA

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

- [REDACTED] Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
Contrada Ciancio N 892
91025 - Marsala (Trapani (TP))
Nato a [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
Contrada Ciancio N 892
91025 - Marsala (Trapani (TP))
Nato a [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA CIANCIO N° 892, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'appartamento confina: a nord, con altro censito al foglio di mappa n° 208 part. 366, sub. 2, intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED] con il posto auto scoperto, ad est, con la corsia di manovra condominiale; a sud, con proprietà di terzi; ad ovest, con area condominiale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA CIANCIO N° 892, PIANO TERRA

Il posto auto scoperto, di pertinenza esclusivo dell'appartamento descritto come bene n° 1, confina a nord con altro posto auto (f.m. n° 208 part. 366, sub. 8 intestato a [REDACTED] nata [REDACTED] ad est e ad ovest, con la corsia di manovra condominiale; a sud, con proprietà di terzi.

CONSISTENZA



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA CIANCIO N° 892, INTERNO 2, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	79,96 mq	95,96 mq	1	95,96 mq	2,70 m	Terra
Balcone scoperto	23,69 mq	23,69 mq	0,25	5,92 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				101,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				101,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA CIANCIO N° 892, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	9,00 mq	9,00 mq	1	9,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				9,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA CIANCIO N° 892, INTERNO 2, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/01/1977 al 15/05/1979	██████████ nato ██████████ (TP) il ██████████	Catasto Terreni Fg. 208, Part. 135 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 03 40 Reddito dominicale € 1,84 Reddito agrario € 0,53
Dal 15/05/1979 al 21/12/2006	██████████	Catasto Terreni Fg. 208, Part. 135 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 03 40 Reddito dominicale € 1,84



		Reddito agrario € 0,53
Dal 15/05/1979 al 21/12/2006	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 208, Part. 135 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 03 40 Reddito dominicale € 1,84 Reddito agrario € 0,53
Dal 21/12/2006 al 04/08/2008	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 208, Part. 135 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 03 40 Reddito dominicale € 1,84 Reddito agrario € 0,53
Dal 04/08/2008 al 24/02/2009	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 308, Part. 366, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 Superficie catastale 105 mq Rendita € 503,55 Piano terra
Dal 24/02/2009 al 09/07/2024	[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] piena proprietà per 500/1000 [REDACTED] [REDACTED] piena proprietà per 500/1000	Catasto Fabbricati Fg. 208, Part. 366, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 Superficie catastale 105 mq Rendita € 503,55 Piano terra

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA CIANCIO N° 892, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/01/1977 al 15/05/1979	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 208, Part. 135 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 03 40 Reddito dominicale € 1,84 Reddito agrario € 0,53
Dal 15/05/1979 al 21/12/2006	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 208, Part. 135 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 03 40 Reddito dominicale € 1,84 Reddito agrario € 0,53
Dal 15/05/1979 al 21/12/2006	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 208, Part. 135 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 03 40 Reddito dominicale € 1,84 Reddito agrario € 0,53
Dal 21/12/2006 al 04/08/2008	[REDACTED]	Catasto Terreni Fg. 208, Part. 135 Qualità Seminativo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00 03 40 Reddito dominicale € 1,84



		Reddito agrario € 0,53
Dal 04/08/2008 al 24/02/2009		Catasto Fabbricati Fg. 308, Part. 366, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 Superficie catastale 105 mq Rendita € 503,55 Piano terra
Dal 24/02/2009 al 09/07/2024	nato a 500/1000 piena proprietà per 500/1000	Catasto Fabbricati Fg. 208, Part. 366, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 6,5 Superficie catastale 105 mq Rendita € 503,55 Piano terra

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA CIANCIO N° 892, INTERNO 2, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	208	366	3	2	A2	5	6,5	105 mq	503,55 €	Terra	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA CIANCIO N° 892, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	208	366	9	2	C6	01	9	9 mq	10,23 €	Terra	

Corrispondenza catastale



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

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA CIANCIO N° 892, INTERNO 2, PIANO TERRA

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA CIANCIO N° 892, PIANO TERRA

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA CIANCIO N° 892, INTERNO 2, PIANO TERRA

-Non esistono patti o contratti di locazione in corso.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA CIANCIO N° 892, PIANO TERRA

-Non esistono patti o contratti di locazione in corso.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA CIANCIO N° 892, INTERNO 2, PIANO TERRA

Lo stato di conservazione dell'interno dell'appartamento è complessivamente normale:
Soltanto le pareti interne presentano abbondanti tracce di condensa e occorre integrare e sostituire alcuni coprifili in legno delle porte interne.

Normale è anche lo stato di conservazione dell'intonaco esterno e degli infissi esterni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA CIANCIO N° 892, PIANO TERRA

Lo stato di conservazione è complessivamente normale .
La pavimentazione è in mattoni auto bloccanti di cemento.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA CIANCIO N° 892, INTERNO 2, PIANO TERRA



Rata proporzionale di comproprietà della corte comune, adibita anche a spazio manovra, la scala, il vano scala, vano ascensore, l'ascensore, la scala esterna con ballatoio, figurano rilevati, nel Catasto Fabbricati di Marsala, nel foglio di mappa 208, con la particella 366, sub. 1, bene non censibile comune ai subalterni dal 2 al 7 compresi.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA CIANCIO N° 892, PIANO TERRA

Rata proporzionale di comproprietà della corte comune, adibita anche a spazio manovra, la scala, il vano scala, vano ascensore, l'ascensore, la scala esterna con ballatoio, figurano rilevati, nel Catasto Fabbricati di Marsala, nel foglio di mappa 208, con la particella 366, sub. 1, bene non censibile comune ai subalterni dal 2 al 7 compresi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA CIANCIO N° 892, INTERNO 2, PIANO TERRA

Non si è a conoscenza di servitù, censo, livello, usi civici.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA CIANCIO N° 892, PIANO TERRA

Non si è a conoscenza di servitù, censo, livello, usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA CIANCIO N° 892, INTERNO 2, PIANO TERRA

La struttura portante dell'edificio di cui fa parte l'appartamento oggetto di pignoramento è realizzata con telai in c.c.a. sia in fondazione che in elevazione; i solai sono in laterocemento. La copertura dell'edificio è a falde con tegole.

L'appartamento oggetto della presente stima ha la zona cucina con servizi esposta a nord-est, le camere da letto 1 e 2 con il w.c. esposti a sub -ovest e la camera da letto 3 ed il soggiorno a Nord Ovest (vedi planimetria allegata).

L'altezza interna utile dell'appartamento è di m. 2,70.

Le pareti esterne sono rifinite con ultimo strato di intonaco decorativo.

le pareti interne, di 10 cm di spessore e le soffitte sono rifinite con ultimo strato di tonachina e tinteggiate con idropitture di colori diversi nei diversi vani.

La pavimentazione interna è in mattoni di ceramica; le pareti dei bagni e una parete della cucina non rivestite con mattoni di ceramica.

Gli infissi interni sono in legno tamburate; le ante interne delle finestre sono con telaio in legno massello e vetri.

Gli infissi esterni sono con ante in legno a persiane. Il portoncino di ingresso al vano soggiorno è a due ante di cui una in legno massello e vetro.

Gli impianti elettrico, idrico, termico, sono realizzati sottotraccia.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento composto da caldaia a gas e termosifoni (vedi fot n° 20). lo stato di manutenzione dell'appartamento è complessivamente normale.

L'appartamento è dotato di un posto auto scoperto di pertinenza esclusiva che sarà descritto al bene n° 2.



L'immobile di cui fa parte l'appartamento è dotato di impianto di smaltimento delle acque reflue come indicato nel permesso di abitabilità n 103 rilasciato dal comune di Marsala l'11/08/2010.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA CIANCIO N° 892, PIANO TERRA

Posto auto scoperto di pertinenza esclusa dell'appartamento con pavimentazione in mattoni autobloccanti di cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA CIANCIO N° 892, INTERNO 2, PIANO TERRA

L'immobile è occupato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.

L'immobile è occupato dal nucleo familiare degli esecutati.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA CIANCIO N° 892, PIANO TERRA

L'immobile è utilizzato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA CIANCIO N° 892, INTERNO 2, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/05/1959 al 21/12/2006	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] 0 (f.m. 208, part 135). Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott Pizzo L.Eonardo	15/05/1959	34632	6441
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			28/05/1979	8175	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 30/11/1959 al 21/12/2006	[REDACTED] Piena proprietà per 1000/1000 (f.m. 208,part 189). Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott Lo Duca Francesco	30/11/1959		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Trapani	31/12/1959	18255	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/2006 al 24/02/2009	[REDACTED] i piena proprietà 1000/1000 (f.m. 208, part. 366-derivante dalla part 135 e 189-) Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Cavaino Giacomo	21/12/2006	67776	11676
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio - servizio di pubblicità immobiliare di Trapani	27/12/2006	24180	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/02/2009 al 30/01/2024	[REDACTED] nato a [REDACTED] piena proprietà per 500/1000 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott Trainito Federico	24/03/2009	6299	2373
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Trapani	03/12/2009	4006	
		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 risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato alla presente.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA CIANCIO N° 892, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/05/1959 al 21/12/2006	[redacted] nato a [redacted] piena proprietà 1000/1000 (f.m. 208, part 135). Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott Pizzo LEonardo	15/05/1959	34632	6441
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			28/05/1979	8175	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/11/1959 al 21/12/2006	[redacted] nato a [redacted] 06/10/1955. Piena proprietà per 1000/1000 (f.m. 208, part 189). Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott Lo Duca Francesco	30/11/1959		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Trapani	31/12/1959	18255	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/12/2006 al 24/02/2009	[redacted] con sede in Trapani piena proprietà 1000/1000 (f.m. 208, part. 366-derivante dalla part 135 e 189-) Codice Fiscale/P.IVA: [redacted]	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Cavaino Giacomo	21/12/2006	67776	11676
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Agenzia del territorio - servizio di pubblicità immobiliare di	27/12/2006	24180			



		Trapani			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/02/2009 al 30/01/2024	██████ nato a ██████ ██████ piena proprietà per 500/1000 Codice Fiscale/P.IVA: ██████	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott Trainito Federico	24/03/2009	6299	2373
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Trapani	03/12/2009	4006	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza verrà inserito come allegato alla presente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA CIANCIO N° 892, INTERNO 2, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 05/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria n° 832 del 03/03/2009** derivante da concessione a garanzia di mutuo volontario
Iscritto a Trapani il 03/03/2009
Reg. gen. -- - Reg. part. --



Importo: € 150.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Notaio Federico Trainito

Data: 24/02/2009

N° repertorio: 6300

N° raccolta: 2374

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare n° 1702 del 30-01-2024**

Trascritto a Tribunale di Marsala il 25/01/2024

Reg. gen. 169 - Reg. part. 2024

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente per ognuna delle formalità da cancellare, risulta essere di: 294 €, di cui 200 € imposta ipotecaria, 35 € tassa ipotecaria e 59 € bollo ipotecario.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA CIANCIO N° 892, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 05/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria n° 832 del 03/03/2009** derivante da concessione a garanzia di mutuo volontario

Iscritto a Trapani il 03/03/2009

Reg. gen. -- - Reg. part. --

Importo: € 150.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Notaio Federico Trainito

Data: 24/02/2009

N° repertorio: 6300

N° raccolta: 2374



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare n° 1702 del 30-01-2024**

Trascritto a Tribunale di Marsala il 25/01/2024

Reg. gen. 169 - Reg. part. 2024

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico dell'acquirente per ognuna delle formalità da cancellare, risulta essere di: 294 €, di cui 200 € imposta ipotecaria, 35 € tassa ipotecaria e 59 € bollo ipotecario.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA CIANCIO N° 892, INTERNO 2, PIANO TERRA

Secondo il PC vigente nel comune di Marsala l'immobile di cui fa parte l'appartamento ricade in zona B/3 con indice di edificabilità pari a 2,5 mc/mq.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA CIANCIO N° 892, PIANO TERRA

Secondo il PC vigente nel comune di Marsala l'immobile di cui fa parte l'appartamento ricade in zona B/3 con indice di edificabilità pari a 2,5 mc/mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA CIANCIO N° 892, INTERNO 2, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

L'Edificio di cui fa parte l'unità immobiliare, è stato costruito dalla [REDACTED] con sede in Trapani, su terreno di [REDACTED] acquistato dalla società con atto ricevuto dal Notaio Giacomo Cavasino da Trapani in data 21 dicembre 2006, rep. n. 67, 776, registrato a Trapani il 22 dicembre 2006 al nn. 6398- serie 1T, ivi trascritto il 27/12/2006 al n. 24180 del reg. part.

L'edificio è stato costruito giusta concessione edilizia n. 97, rilasciata dal Comune di Marsala in data 7 maggio 2007,

Variante non essenziale in corso d'opera con DIA ai sensi della LR 26/03/2002 n° 2 art art 14 e della legge regionale del 21/12/2001 n° 443 art. 1 presentata il 07/10/2009, prot. 48376 e comunicazione fine lavori con certificato di collaudo DIA del 10/11/2009, prot. 55029.



Permesso di abitabilità n° 103 dell' 11/08/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA CIANCIO N° 892, PIANO TERRA

L'Edificio di cui fa parte l'unità immobiliare, è stato costruito dalla ditta ██████████ con sede in Trapani, su terreno di ██████████ acquistato dalla società con atto ricevuto dal Notaio Giacomo Cavasino da Trapani in data 21 dicembre 2006, rep. n. 67, 776, registrato a Trapani il 22 dicembre 2006 al nn. 6398- serie 1T , ivi trascritto il 27/12/2006 al n. 24180 del reg. part.

L'edificio è stato costruito giusta concessione edilizia n. 97, rilasciata dal Comune di Marsala in data 7 maggio 2007,

Variante non essenziale in corso d'opera con DIA ai sensi della LR 26/03/2002 n° 2 art art 14 e della legge regionale del 21/12/2001 n° 443 art. 1 presentata il 07/10/2009, prot. 48376 e comunicazione fine lavori con certificato di collaudo DIA del 10/11/2009, prot. 55029.

Permesso di abitabilità n° 103 dell' 11/08/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA CIANCIO N° 892, INTERNO 2, PIANO TERRA

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



--

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA CIANCIO N° 892, PIANO TERRA

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

--

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, interno 2, piano TERRA Appartamento sito in C/da Ciancio n° 892, via Tunisi, Marsala posto al piano terra, interno 2, di un edificio a più elevazioni fuori terra. Esso è composto da quattro vani, oltre accessori e veranda scoperta (Vedi allegato n° 1 pianta appartamento, e foto n° 8-9-10-11-12-13-14-15-16-17). Confina, a nord-est con altro appartamento (part. 366, sub. 2, del foglio 208), ad est con la corsia di manovra condominiale, a sud con proprietà di terzi, ad ovest, con area condominiale (vedi foto n° 1-2-3-4 e 5 bis). E' rilevato nel Catasto fabbricati di Marsala, nel foglio di mappa 208 con la particella 366, sub. 3, (contrada Ciancio, piano T, z.c. 2, cat. A/2, cl. 5, vani 6,S, R.C. Euro 503,55). Il lotto edificato di cui fa parte l'appartamento risulta recintato ed accessibile attraverso due cancelli in ferro che prospettano su una stradella che a sua volta si collega con la Via Tunisi (vedi foto n. 1-4) L'accesso all'appartamento può avvenire attraverso il vano soggiorno e dalla parte posteriore dalla veranda scoperta e la cucina-pranzo (vedi allegato n° 1 e foto n° 5-6). si allegano le Collocato a circa 16 metri sul livello del mare, distante in linea d'aria circa 2500 m da Piazza Loggia, 13 Km dall'aeroporto di Trapani e a circa 2 km dal porto di Marsala. L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato ricade in una zona facilmente accessibile parzialmente urbanizzata ma, a parte l'area di pertinenza condominiale, nelle immediate vicinanze non esistono spazi pubblici di parcheggio. La zona è posta sul lato sud est della città di Marsala e fornita di servizi generali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 208, Part. 366, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 106.974,00

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.

Il valore unitario da applicare alla superficie commerciale convenzionale è stato anche desunto dalla banca dati delle quotazioni immobiliari, relativamente ai dati al 2° semestre del 2023, gli ultimi pubblicati, per la zona Suburbana/ZONA EXTRAURBANA (C/DE:ADDOLORATA-BAMBINA-AMABILINA-PISPISIA-VIA SALEMI -VIA CIANCIO-GRANATELLO-S.FILIPPO E G.-MISILLA), Codice di zona E2, Microzona catastale n. 4, tipologie abitazioni civili, destinazione residenziale. Il valore di mercato espresso varia da 780 a 1.150 €/mq per superficie lorda. Tenendo conto comunque dell'analogia tipologica costruttiva dell'appartamento facente parte dell'edificio residenziale con quelle delle abitazioni dei luoghi circostanti ed apportando le dovute correzioni si calcola il valore di base di 1050 €/mq di superficie lorda.

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, piano TERRA

Posto auto scoperto, di pertinenza del bene n° 1, avente una superficie di metri quadrati nove (mq. 9), in misura catastale e per quanto si trova, confinante: a nord, con altro posto auto (part. 366, sub. 8), ad est e ad ovest, con la corsia di manovra condominiale, a sud, con proprietà di terzi (vedi foto n° 7). Esso è rilevato nel catasto fabbricati di Marsala, nel foglio di mappa 208 particella n° 366 sub. 9, (contrada Ciancio, mq. 9, R.C. Euro 10,23, piano T, z. 2, cat. C/6, cl. 1). L'accesso al posto auto avviene attraverso il cancello posto nella parte posteriore del lotto (vedi foto n° 7).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 208, Part. 366, Sub. 9, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.050,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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.

Per la stima è stato utilizzato il metodo sintetico attraverso parametri comparativi. Sono stati assunti informazioni presso agenzie immobiliari e osservatorio del mercato immobiliare, sui prezzi di compravendita di immobili simili a quello oggetto della presente perizia e sono state compiute le debite comparazioni in rapporto alle loro caratteristiche. Tenendo conto comunque dell'analogia tipologica costruttiva del posto auto di pertinenza esclusiva dell'appartamento descritto al bene n° 1, con quelli di luoghi circostanti ed apportando le dovute correzioni si è calcolato il valore di base di 450 €/mq di superficie lorda.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale



Bene N° 1 - Appartamento Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, interno 2, piano TERRA	101,88 mq	1.050,00 €/mq	€ 106.974,00	100,00%	€ 106.974,00
Bene N° 2 - Posto auto Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, piano TERRA	9,00 mq	450,00 €/mq	€ 4.050,00	100,00%	€ 4.050,00
Valore di stima:					€ 111.024,00

Valore di stima: € 111.024,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 83.268,00

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.

Marsala, li 27/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Girolamo Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato n° 1 - Pianta appartamento (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 2 Foto - Allegato n° 2 - documentazione fotografica (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Allegato n° 3 - titolo di proprietà (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Allegato n° 4 - stralcio del fm n 208 part 366 (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Allegato n° 5 - elaborato planimetrico (Aggiornamento al 27/08/2024)



- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Allegato n° 6 - Pianta catastale appartamento (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Allegato n° 7 - Pianta catastale posto auto scoperto (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Allegato n° 8- Visura attuale sintetica per soggetto (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 9 Visure e schede catastali - Allegato n° 9 - Visura storica per immobile part 366 sub 3 (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Allegato n° 10- Visura storica per immobile part 135 (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali - Allegato n° 11- Visura storica per immobile part 189 (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Allegato n° 12- Visura storica per immobile terreni (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 13 Altri allegati - Allegato n° 13 - avviso di sopralluogo (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Allegato n° 14 - avviso di sopralluogo1 (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 15 Altri allegati - Allegato n° 15 - verbale di sopralluogo 1 (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Allegato n° 16- Verbale di sopralluogo del 19-07-2024 (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 17 Altri allegati - Allegato n° 17- permesso di abitabilità (Aggiornamento al 27/08/2024)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, interno 2, piano TERRA
Appartamento sito in C/da Ciancio n° 892, via Tunisi, Marsala posto al piano terra, interno 2, di un edificio a più elevazioni fuori terra. Esso è composto da quattro vani, oltre accessori e veranda scoperta (Vedi allegato n° 1 pianta appartamento, e foto n° 8-9-10-11-12-13-14-15-16-17). Confina, a nord-est con altro appartamento (part. 366, sub. 2, del foglio 208), ad est con la corsia di manovra condominiale, a sud con proprietà di terzi, ad ovest, con area condominiale (vedi foto n° 1-2-3-4 e 5 bis). E' rilevato nel Catasto fabbricati di Marsala, nel foglio di mappa 208 con la particella 366, sub. 3, (contrada Ciancio, piano T, z.c. 2, cat. A/2, cl. 5, vani 6,S, R.C. Euro 503,55). Il lotto edificato di cui fa parte l'appartamento risulta recintato ed accessibile attraverso due cancelli in ferro che prospettano su una stradella che a sua volta si collega con la Via Tunisi (vedi foto n. 1-4) L'accesso all'appartamento può avvenire attraverso il vano soggiorno e dalla parte posteriore dalla veranda scoperta e la cucina-pranzo (vedi allegato n° 1 e foto n° 5-6). si allegano le Collocato a circa 16 metri sul livello del mare, distante in linea d'aria circa 2500 m da Piazza Loggia, 13 Km dall'aeroporto di Trapani e a circa 2 km dal porto di Marsala. L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato ricade in una zona facilmente accessibile parzialmente urbanizzata ma, a parte l'area di pertinenza condominiale, nelle immediate vicinanze non esistono spazi pubblici di parcheggio. La zona è posta sul lato sud est della città di Marsala e fornita di servizi generali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 208, Part. 366, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il PC vigente nel comune di Marsala l'immobile di cui fa parte l'appartamento ricade in zona B/3 con indice di edificabilità pari a 2,5 mc/mq.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, piano TERRA
Posto auto scoperto, di pertinenza del bene n° 1, avente una superficie di metri quadrati nove (mq. 9), in misura catastale e per quanto si trova, confinante: a nord, con altro posto auto (part. 366, sub, 8), ad est e ad ovest, con la corsia di manovra condominiale, a sud, con proprietà di terzi (vedi foto n° 7). Esso è rilevato nel catasto fabbricati di Marsala, nel foglio di mappa 208 particella n° 366 sub 9, (contrada Ciancio, mq. 9, R.C. Euro 10,23, piano T, z 2, cat. C/6, cl. 1). L'accesso al posto auto avviene attraverso il cancello posto nella parte posteriore del lotto (vedi foto n° 7). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 208, Part. 366, Sub. 9, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Secondo il PC vigente nel comune di Marsala l'immobile di cui fa parte l'appartamento ricade in zona B/3 con indice di edificabilità pari a 2,5 mc/mq.

Prezzo base d'asta: € 83.268,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 13/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 83.268,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, interno 2, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 208, Part. 366, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	101,88 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'interno dell'appartamento è complessivamente normale: Soltanto le pareti interne presentano abbondanti tracce di condensa e occorre integrare e sostituire alcuni coprifili in legno delle porte interne. Normale è anche lo stato di conservazione dell'intonaco esterno e degli infissi esterni.		
Descrizione:	Appartamento sito in C/da Ciancio n° 892, via Tunisi, Marsala posto al piano terra, interno 2, di un edificio a più elevazioni fuori terra. Esso è composto da quattro vani, oltre accessori e veranda scoperta (Vedi allegato n° 1 pianta appartamento, e foto n° 8-9-10-11-12-13-14-15-16-17). Confina, a nord-est con altro appartamento (part. 366, sub. 2, del foglio 208), ad est con la corsia di manovra condominiale, a sud con proprietà di terzi, ad ovest, con area condominiale (vedi foto n° 1-2-3-4 e 5 bis). E' rilevato nel Catasto fabbricati di Marsala, nel foglio di mappa 208 con la particella 366, sub. 3,(contrada Ciancio, piano T, z.c. 2, cat. A/2, cl. 5, vani 6,S, R.C. Euro 503,55). Il lotto edificato di cui fa parte l'appartamento risulta recintato ed accessibile attraverso due cancelli in ferro che prospettano su una stradella che a sua volta si collega con la Via Tunisi (vedi foto n. 1-4) L'accesso all'appartamento può avvenire attraverso il vano soggiorno e dalla parte posteriore dalla veranda scoperta e la cucina-pranzo (vedi allegato n° 1 e foto n° 5-6). si allegano le Collocato a circa 16 metri sul livello del mare, distante in linea d'aria circa 2500 m da Piazza Loggia, 13 Km dall'aeroporto di Trapani e a circa 2 km dal porto di Marsala. L'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato ricade in una zona facilmente accessibile parzialmente urbanizzata ma, a parte l'area di pertinenza condominiale, nelle immediate vicinanze non esistono spazi pubblici di parcheggio. La zona è posta sul lato sud est della città di Marsala e fornita di servizi generali.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Marsala (TP) - Contrada Ciancio n° 892, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 208, Part. 366, Sub. 9, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	9,00 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione è complessivamente normale . La pavimentazione è in mattoni auto bloccanti di cemento.		
Descrizione:	Posto auto scoperto, di pertinenza del bene n° 1, avente una superficie di metri quadrati nove (mq. 9), in misura catastale e per quanto si trova, confinante: a nord, con altro posto auto (part. 366, sub. 8), ad est e ad ovest, con la corsia di manovra condominiale, a sud, con proprietà di terzi (vedi foto n° 7). Esso è rilevato nel catasto fabbricati di Marsala, nel foglio di mappa 208 particella n° 366 sub 9,(contrada		



	Ciancio, mq. 9, R.C. Euro 10,23, piano T, z 2, cat. C/6, cl. 1). L'accesso al posto auto avviene attraverso il cancello posto nella parte posteriore del lotto (vedi foto n° 7).
Vendita soggetta a IVA:	N.D.
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile è utilizzato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA CIANCIO N° 892, INTERNO 2, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria n° 832 del 03/03/2009** derivante da concessione a garanzia di mutuo volontario
Iscritto a Trapani il 03/03/2009
Reg. gen. -- - Reg. part. --
Importo: € 150.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Federico Trainito
Data: 24/02/2009
N° repertorio: 6300
N° raccolta: 2374

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare n° 1702 del 30-01-2024**
Trascritto a Tribunale di Marsala il 25/01/2024
Reg. gen. 169 - Reg. part. 2024
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA CIANCIO N° 892, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria n° 832 del 03/03/2009** derivante da concessione a garanzia di mutuo volontario
Iscritto a Trapani il 03/03/2009
Reg. gen. -- - Reg. part. --
Importo: € 150.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Federico Trainito
Data: 24/02/2009
N° repertorio: 6300
N° raccolta: 2374

Trascrizioni



- **Pignoramento immobiliare n° 1702 del 30-01-2024**

Trascritto a Tribunale di Marsala il 25/01/2024

Reg. gen. 169 - Reg. part. 2024

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

