

---

# TRIBUNALE DI MARSALA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Laudicina Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 54/2025 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

|                                                                                                   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                                                     | 4  |
| Premessa .....                                                                                    | 4  |
| Descrizione .....                                                                                 | 4  |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ranna snc, piano T-1 ..... | 4  |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ranna snc.....                       | 4  |
| Lotto 1.....                                                                                      | 4  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                                      | 4  |
| Titolarità .....                                                                                  | 5  |
| Confini.....                                                                                      | 5  |
| Consistenza.....                                                                                  | 5  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                                                  | 6  |
| Dati Catastali .....                                                                              | 6  |
| Precisazioni .....                                                                                | 6  |
| Patti.....                                                                                        | 7  |
| Stato conservativo .....                                                                          | 7  |
| Parti Comuni .....                                                                                | 7  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                                                          | 7  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                                       | 7  |
| Stato di occupazione .....                                                                        | 7  |
| Provenienze Ventennali .....                                                                      | 8  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                                                    | 8  |
| Normativa urbanistica.....                                                                        | 9  |
| Regolarità edilizia .....                                                                         | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                                                | 10 |
| Lotto 2 .....                                                                                     | 10 |
| Completezza documentazione ex art. 567.....                                                       | 10 |
| Titolarità .....                                                                                  | 11 |
| Confini .....                                                                                     | 11 |
| Consistenza.....                                                                                  | 11 |
| Cronistoria Dati Catastali.....                                                                   | 11 |
| Dati Catastali .....                                                                              | 12 |
| Precisazioni.....                                                                                 | 12 |
| Patti .....                                                                                       | 12 |
| Stato conservativo .....                                                                          | 13 |
| Parti Comuni.....                                                                                 | 13 |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                                                          | 13 |

|                                                                                                  |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                                      | 13 |
| Stato di occupazione .....                                                                       | 13 |
| Provenienze Ventennali .....                                                                     | 13 |
| Formalità pregiudizievoli .....                                                                  | 14 |
| Normativa urbanistica .....                                                                      | 15 |
| Regolarità edilizia .....                                                                        | 15 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                                               | 15 |
| Stima / Formazione lotti.....                                                                    | 16 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                                                             | 16 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                                                             | 17 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                                                      | 20 |
| <b>Lotto 1</b> .....                                                                             | 20 |
| <b>Lotto 2</b> .....                                                                             | 20 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 54/2025 del R.G.E. ....                                | 21 |
| <b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 86.096,50</b> .....                                           | 21 |
| <b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 351,00</b> .....                                              | 21 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....                                     | 23 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ranna snc, piano T-1..... | 23 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ranna snc .....                     | 23 |

## INCARICO

---

All'udienza del 01/07/2025, il sottoscritto Geom. Laudicina Vincenzo, con studio in Via Vito Pipitone, 2/A - 91025 - Marsala (TP), email vincenzo.laudicina@libero.it, PEC vincenzo.laudicina@geopec.it, Tel. 329 2934390, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Ranna snc, piano T-1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ranna snc

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA RANNA SNC, PIANO T-1**

---

Il fabbricato è adibito a civile abitazione, di tipo economico, ricade nel Comune di Marsala è ubicato nella contrada Ranna. Esso si trova in una zona periferica rispetto alla perimetrazione del centro città. La zona è residenziale con la presenza di diverse attività commerciali ed artigianali, e servizi generali.

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

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA RANNA SNC**

---

Il lotto di terreno ricade nel Comune di Marsala è ubicato nella contrada Ranna. Esso si trova in una zona periferica rispetto alla perimetrazione del centro città. La zona è residenziale con la presenza di diverse attività commerciali ed artigianali, e servizi generali.

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

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ranna snc, piano T-1

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Nel fascicolo è presente, infatti la seguente documentazione depositata dal creditore procedente:

1) Trascrizione n. 12353/10406 del 10/06/2025 derivante da Verbale di pignoramento immobili, atto esecutivo cautelare giudiziario del 15/02/2024 n.rep.275/2024 eseguito dall'Unep presso il Tribunale di Marsala

a favore della Banco BPM S.p.A. con sede a Milano contro Marceca Massimo;

2)Certificazione notarile Ipocatastale ex art. 567 c.c.p. comma 2, resa dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia del 23/06/2025;

3)Visure catastali;

4) Istanza di vendita del 23/06/2025;

## TITOLARITÀ

---

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La titolarità appartiene al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* allo stato attuale è in regime di separazione dei beni.

## CONFINI

---

L'unità immobiliare è posta a piano terra di un edificio diviso in n.2 subalterni, esso confina da un lato con proprietà altra ditta identificato con il sub.3 della stessa particella 340, da un lato con strada comunale e da n lato con stradella privata di accesso e con area libera comune.

## CONSISTENZA

---

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 75,04 mq         | 97,14 mq         | 1            | 97,14 mq                 | 3,00 m   | TERRA |
| Soppalco praticabile                         | 27,20 mq         | 41,47 mq         | 1            | 41,47 mq                 | 2,11 m   | Primo |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>138,61 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>138,61 mq</b>         |          |       |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto di stima è adibito a civile abitazione, di tipo civile, è comodamente fruibile si trova ubicato in zona periferica rispetto al centro citta, ed è raggiunto dai principali servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                                      |
|------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 08/12/1992 al 12/11/2004 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 115, Part. 340, Sub. 2, Zc. 2<br>Categoria A4<br>Cl.2, Cons. 7,5<br>Superficie catastale 112 mq<br>Rendita € 348,61<br>Piano Terra |
| Dal 12/11/2004 al 01/07/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 115, Part. 340, Sub. 4, Zc. 2<br>Categoria A3<br>Cl.5, Cons. 5<br>Superficie catastale 112 mq<br>Rendita € 309,87<br>Piano Terra   |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 115    | 340   | 4    | 2                   | A3        | 5      | 5           | 112 mq               | 309,87 € | Terra |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale.

## PRECISAZIONI

Dagli accertamenti effettuati sulla scorta dei documenti messi a mia disposizione, si è constatato la completezza dei documenti di cui all'rt.567 secondo comma c.p.c.

## PATTI

---

L'immobile allo stato attuale non risulta abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, come descritto nel verbale di sopralluogo effettuato dal CTU. Non risultano contratti di locazioni in essere.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare pignorata allo stato attuale si trova in buone condizioni strutturali e igienicamente abitabile, si presenta internamente in buono stato di conservazione le pareti interne risultano intonacate. L'impianto elettrico e idrico e sottotraccia, da una prima visione si presenta in discreto stato manutentivo. La struttura del fabbricato è in muratura in conci di tufo dello spessore di 30 cm circa, le pareti esterne sono traversate e in discreto stato manutentivo.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni riguarda lo spiazzo antistante censito al catasto urbano con il sub.1 bene comune non censibile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'edificio dove è ubicato l'unità immobiliare pignorata allo stato attuale si trova in buone condizioni strutturali, internamente è in sufficiente stato di conservazione le pareti interne risultano intonacate. L'impianto elettrico e idrico è sottotraccia. L'appartamento da una prima visione si presenta in buone condizioni manutentivi. La struttura del fabbricato è in conci di tufo dello spessore di 30 cm. circa, i solai sono in c.a. con copertura è in parte piana con altezza interna che varia da mt 3.30 a mt.2.70 circa, ed in parte a falda. La pavimentazione interna è in ceramica, le pareti sono rifiniti con tonachina di colore bianco e pitturate con diverse tonalità di colori, gli infissi interni sono in legno del tipo tamburato e gli infissi esterni sono in alluminio con vetro doppio e corredate da persiane in alluminio color legno.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso all'unità essa risultava non abitata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 08/12/1992 al 12/11/2004 | **** Omissis **** | <b>Dichiarazione di successione</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                      | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   |                                     | 08/12/1992  |                      |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                       | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   |                                     |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                       | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | ufficio del registro di Marsala     | 30/05/1993  | 375                  | 225                |
| Dal 12/11/2004 al 01/07/2025 | **** Omissis **** | <b>Atto di Donazione accettata</b>  |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>                      | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Cavasino Salvatore                  | 12/11/2004  | 34518                |                    |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>                 |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                       | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Conservatoria di Trapani            | 29/11/2004  | 25338                |                    |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>                |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>                       | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   |                                     |             |                      |                    |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **Iscrizioni**

- **ipoteca** derivante da contratto di mutuo  
Iscritto a TRAPANI il 28/02/2008  
Reg. gen. 5427 - Reg. part. 844  
Quota: 1/1  
Importo: € 96.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Interessi: € 6,15  
Rogante: SALVTORE CAVASINO  
Data: 21/02/2008  
N° repertorio: 37.838  
N° raccolta: 11.830

### **Trascrizioni**

- **ATTO DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a TRAPANI il 10/06/2025  
Reg. gen. 12553 - Reg. part. 10406  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si È appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'Ipoteca Volontaria e dell'atto di Pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:- Cancellazione Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347;  
· Cancellazione Tassa Ipotecaria €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347; - Cancellazione Atto di Pignoramento: 59.00 imposta. L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità ammonta a €.500.00 circa

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile pignorato ricade nella perimetrazione del piano comprensoriale n.1 adottato dal comune di Marsala all'interno della Tav. 17 in parte in zona residenziale b/3 e in parte in zona verde agevolato, che comprende aree edificate destinate in parte ad attività produttive, o aree già occupate da edifici abitativi che sono stati costruiti come residenza. la particella 341 ricade interamente in zona verde agevolato con un indice di edificabilità di 0.10/mc/mq, mentre la particella 340 edificata ricade interamente in zone b/3, con un indice di

edificabilità di 2,5 mc/mq.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 non risulta agibile.

L'immobile è stato costruito con regolare richiesta di autorizzazione e successiva perizia extragiudiziaria con inizio lavori ai sensi dell'art.2 comma 7 della Legge 31/05/1994 n.17, per i lavori di ristrutturazione dell'immobile adibito a civile abitazione e la realizzazione di un soppalco da destinare a deposito. con istanza di ristrutturazione del 28/10/2004, prot.7998, è deposito presso il genio civile di Trapani del 08/06/2005 prot.10133, e inizio lavori 05/08/2005, fine dei lavori del 15/07/2008 prot.39015.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## LOTTO 2

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ranna snc

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

Nel fascicolo è presente, infatti la seguente documentazione depositata dal creditore procedente:

1) Trascrizione n. 12353/10406 del 10/06/2025 derivante da Verbale di pignoramento immobili, atto esecutivo cautelare giudiziario del 15/02/2024 n.rep.275/2024 eseguito dall'Unep presso il Tribunale di Marsala

a favore della Banco BPM S.p.A. con sede a Milano contro Marceca Massimo;  
2)Certificazione notarile Ipocatastale ex art. 567 c.c.p. comma 2, resa dal Notaio Niccolò Tiecco di Perugia del 23/06/2025;  
3)Visure catastali;  
4) Istanza di vendita del 23/06/2025;

## TITOLARITÀ

---

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La titolarità appartiene al signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* allo stato attuale è in regime di separazione dei beni.

## CONFINI

---

il lotto di terreno confina, da due lati con stradella privata di accesso da un lato con area libera comune.

## CONSISTENZA

---

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Terreno agricolo                             | 130,00 mq        | 130,00 mq        | 0,18         | 23,40 mq                 | 0,00 m   |       |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>23,40 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>23,40 mq</b>          |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                         |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------|
| Dal 08/12/1992 al 12/11/2004 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 115, Part. 341, Zc. 2 |

|                              |                   |                                                                                                                                |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              |                   | Categoria T<br>Cl.4<br>Superficie catastale 130 mq<br>Rendita € 8,00                                                           |
| Dal 12/11/2004 al 01/07/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 115, Part. 341, Zc. 2<br>Categoria T<br>Cl.4<br>Superficie catastale 130 mq<br>Rendita € 8,00 |

I titolari corrispondono a quelli catastali.

## DATI CATASTALI

| 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 |
| 115                  | 341   |      |       | 2                   | Seminativo | 4      |                       | 0,08 €             | 0,2 €           |          |

### Corrispondenza catastale

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

Al momento del sopralluogo il lotto di terreno risulta occupato in parte da un manufatto in lamiera. da accertamenti effettuati il manufatto risulta essere stato costruito senza nessuna autorizzazione o licenza edilizia.

## PRECISAZIONI

Dagli accertamenti effettuati sulla scorta dei documenti messi a mia disposizione, si è constatato la completezza dei documenti di cui all'rt.567 secondo comma c.p.c.

## PATTI

il lotto di terreno allo stato attuale risulta utilizzato come deposito dagli stessi proprietari.

## STATO CONSERVATIVO

---

il lotto di terreno risulta essere in parte occupato da un manufatto in lamiera in sufficienti condizioni, al momento attuale viene adibito a deposito.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni riguarda lo spiazzo antistante censito al catasto urbano con il sub.1 bene comune non censibile.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il manufatto all'interno del lotto di terreno è costruito interamente in lamiera.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Al momento dell'accesso risultava utilizzato dagli stessi proprietari.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

| Periodo                      | Proprietà                       | Atti                         |            |               |             |
|------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 08/12/1992 al 12/11/2004 | **** Omissis ****               | Dichiarazione di successione |            |               |             |
|                              |                                 | Rogante                      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                 |                              | 08/12/1992 |               |             |
|                              |                                 | Trascrizione                 |            |               |             |
|                              |                                 | Presso                       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                 |                              |            |               |             |
|                              |                                 | Registrazione                |            |               |             |
|                              |                                 | Presso                       | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              | ufficio del registro di Marsala | 30/05/1993                   | 375        | 225           |             |
| Dal 12/11/2004 al            | **** Omissis ****               | Atto di Donazione accettata  |            |               |             |

|            |                      |                          |             |                      |                    |
|------------|----------------------|--------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| 01/07/2025 |                      | <b>Rogante</b>           | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|            |                      | Cavasino Salvatore       | 12/11/2004  | 34518                |                    |
|            | <b>Trascrizione</b>  |                          |             |                      |                    |
|            |                      | <b>Presso</b>            | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|            |                      | Conservatoria di Trapani | 29/11/2004  | 25338                |                    |
|            | <b>Registrazione</b> |                          |             |                      |                    |
|            |                      | <b>Presso</b>            | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|            |                      |                          |             |                      |                    |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca** derivante da contratto di mutuo  
 Iscritto a TRAPANI il 28/02/2008  
 Reg. gen. 5427 - Reg. part. 844  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 96.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Interessi: € 6,15  
 Rogante: SALVTORE CAVASINO  
 Data: 21/02/2008  
 N° repertorio: 37.838  
 N° raccolta: 11.830

### *Trascrizioni*

- **ATTO DI PIGNORAMENTO**  
 Trascritto a TRAPANI il 10/06/2025  
 Reg. gen. 12553 - Reg. part. 10406  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### ***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si È appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'Ipoteca Volontaria e dell'atto di Pignoramento e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:- Cancellazione Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347;  
· Cancellazione Tassa Ipotecaria €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347; - Cancellazione Atto di Pignoramento: 59.00 imposta. L'Importo complessivo per la cancellazione delle formalità ammonta a €.500.00 circa

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile pignorato ricade nella perimetrazione del piano comprensoriale n.1 adottato dal comune di Marsala all'interno della Tav. 17 ricade in zona verde agevolata, con un indice di edificabilità di 0.10/mc/mq. La zona comprende aree edificate destinate in parte ad attività produttive, o aree già occupate da edifici abitativi che sono stati costruiti come residenza.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Il lotto di terreno in parte è stato occupato da una struttura in lamiera adibita a deposito- magazzino. Da accertamenti fatti si evince che il manufatto è stato realizzato senza alcuna preventiva autorizzazione edilizia.

Il sopradescritto manufatto dovrà essere oggetto di demolizione con l'ausilio di lavori eseguiti in edilizia libera ai sensi del D.P.R. 380.01 e successive modificazioni, al fine di ripristinare lo stato dei luoghi.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ranna snc, piano T-1

Il fabbricato è adibito a civile abitazione, di tipo economico, ricade nel Comune di Marsala è ubicato nella contrada Ranna. Esso si trova in una zona periferica rispetto alla perimetrazione del centro città. La zona è residenziale con la presenza di diverse attività commerciali ed artigianali, e servizi generali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 340, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 90.096,50

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.

| Identificativo corpo                                                                   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 -<br>Fabbricato civile<br>Marsala (TP) -<br>Contrada Ranna snc,<br>piano T-1 | 138,61 mq                | 650,00 €/mq     | € 90.096,50        | 100,00%          | € 90.096,50 |
|                                                                                        |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 90.096,50 |

Valore di stima: € 90.096,50

## Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento               | Valore  | Tipo |
|---------------------------------------|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 4000,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 86.096,50**

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.

Da indagini fatte presso tecnici del luogo, agenzie immobiliari, operatori economici, imprese di costruzioni, di beni con analoghe caratteristiche, Osservatorio immobiliare OMI, ed inoltre, tenuto conto delle attuali condizioni di manutenzione e conservazione, il prezzo di mercato si aggirerà sui € 650,00/mq.

Al fine della presente valutazione si considererà una superficie data dalla somma della superficie lorda dell'immobile e le pertinenza consistente nella veranda coperta.

Pertanto la stima sarà data dalla superficie lorda totale per il costo al metro quadrato.

Si fa presente che al valore stimato sulla base della superficie convenzionale si detrae:

- 1) Le spese per il pagamento della sanzione in sanatoria di €.1000.00 per le opere interne;
- 2) Le spese di istruttoria pratica di €.50.00;
- 3) Le spese tecniche per la presentazione della SCIA in Sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/03 di €.1500,00.
- 4) Le spese per tributi catastali di €.50.00;
- 5) Le spese tecniche per la variazione catastale DOCFA di €.900.00;
- 6) Le spese occorrenti per la cancellazione delle formalità di €.500,00 circa;

Il valore di stima è di €. 90.096,50 a detrarre le spese di euro 4000,00, sarà pertanto pari a €.86.096,50

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ranna snc

Il lotto di terreno ricade nel Comune di Marsala è ubicato nella contrada Ranna. Esso si trova in una zona periferica rispetto alla perimetrazione del centro città. La zona è residenziale con la presenza di diverse attività commerciali ed artigianali, e servizi generali.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 115, Part. 341, Zc. 2, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 351,00

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.

| Identificativo corpo                                  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale   |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|----------|
| Bene N° 2 - Terreno Marsala (TP) - Contrada Ranna snc | 23,40 mq                 | 15,00 €/mq      | € 351,00           | 100,00%          | € 351,00 |
|                                                       |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 351,00 |

Valore di stima: € 351,00

**Valore finale di stima: € 351,00**

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.

Da indagini fatte presso tecnici del luogo, agenzie immobiliari, operatori economici, imprese di costruzioni, di beni con analoghe caratteristiche, Osservatorio immobiliare OMI, ed inoltre, tenuto conto delle attuali condizioni di manutenzione e conservazione, il prezzo di mercato si aggirerà sui € 15,00/mq. il valore complessivo dell'immobile ammonta a euro 350,00 circa. Si fa presente che il valore del terreno è inferiore alle spese che si dovranno sostenere per lo smontaggio o demolizione del manufatto che insite sul lotto.

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 01/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Laudicina Vincenzo

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ranna snc, piano T-1  
Il fabbricato è adibito a civile abitazione, di tipo economico, ricade nel Comune di Marsala è ubicato nella contrada Ranna. Esso si trova in una zona periferica rispetto alla perimetrazione del centro città. La zona è residenziale con la presenza di diverse attività commerciali ed artigianali, e servizi generali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 115, Part. 340, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato ricade nella perimetrazione del piano comprensoriale n.1 adottato dal comune di Marsala all'interno della Tav. 17 in parte in zona residenziale b/3 e in parte in zona verde agevolato, che comprende aree edificate destinate in parte ad attività produttive, o aree già occupate da edifici abitativi che sono stati costruiti come residenza. la particella 341 ricade interamente in zona verde agevolato con un indice di edificabilità di 0.10/mc/mq, mentre la particella 340 edificata ricade interamente in zone b/3, con un indice di edificabilità di 2,5 mc/mq.

**Prezzo base d'asta: € 86.096,50**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Marsala (TP) - Contrada Ranna snc  
Il lotto di terreno ricade nel Comune di Marsala è ubicato nella contrada Ranna. Esso si trova in una zona periferica rispetto alla perimetrazione del centro città. La zona è residenziale con la presenza di diverse attività commerciali ed artigianali, e servizi generali. Identificato al catasto Terreni - Fg. 115, Part. 341, Zc. 2, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato ricade nella perimetrazione del piano comprensoriale n.1 adottato dal comune di Marsala all'interno della Tav. 17 ricade in zona verde agevolato, con un indice di edificabilità di 0.10/mc/mq. La zona comprende aree edificate destinate in parte ad attività produttive, o aree già occupate da edifici abitativi che sono stati costruiti come residenza.

**Prezzo base d'asta: € 351,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 54/2025 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 86.096,50**

---

| <b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |           |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Marsala (TP) - Contrada Ranna snc, piano T-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Fabbricato civile<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 115, Part. 340, Sub. 4, Zc. 2,<br>Categoria A3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Superficie</b> | 138,61 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | L'unità immobiliare pignorata allo stato attuale si trova in buone condizioni strutturali e igienicamente abitabile, si presenta internamente in buono stato di conservazione le pareti interne risultano intonacate. L'impianto elettrico e idrico e sottotraccia, da una prima visione si presenta in discreto stato manutentivo. La struttura del fabbricato è in muratura in conci di tufo dello spessore di 30 cm circa, le pareti esterne sono traversate e in discreto stato manutentivo. |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>                               | Il fabbricato è adibito a civile abitazione, di tipo economico, ricade nel Comune di Marsala è ubicato nella contrada Ranna. Esso si trova in una zona periferica rispetto alla perimetrazione del centro città. La zona è residenziale con la presenza di diverse attività commerciali ed artigianali, e servizi generali.                                                                                                                                                                      |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                   |           |

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 351,00**

---

| <b>Bene N° 2 - Terreno</b>                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |          |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Marsala (TP) - Contrada Ranna snc                                                                                                                                                                                                                                               |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Terreno<br>Identificato al catasto Terreni -<br>Fg. 115, Part. 341, Zc. 2, Qualità<br>Seminativo                                                                                                                                                                                | <b>Superficie</b> | 23,40 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | il lotto di terreno risulta essere in parte occupato da un manufatto in lamiera in sufficienti condizioni, al momento attuale viene adibito a deposito.                                                                                                                         |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | Il lotto di terreno ricade nel Comune di Marsala è ubicato nella contrada Ranna. Esso si trova in una zona periferica rispetto alla perimetrazione del centro città. La zona è residenziale con la presenza di diverse attività commerciali ed artigianali, e servizi generali. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |          |

|                              |        |
|------------------------------|--------|
| <b>Stato di occupazione:</b> | Libero |
|------------------------------|--------|

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA RANNA SNC, PIANO T-1**

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca** derivante da contratto di mutuo  
Iscritto a TRAPANI il 28/02/2008  
Reg. gen. 5427 - Reg. part. 844  
Quota: 1/1  
Importo: € 96.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Interessi: € 6,15  
Rogante: SALVTORE CAVASINO  
Data: 21/02/2008  
N° repertorio: 37.838  
N° raccolta: 11.830

### *Trascrizioni*

- **ATTO DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a TRAPANI il 10/06/2025  
Reg. gen. 12553 - Reg. part. 10406  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA RANNA SNC**

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca** derivante da contratto di mutuo  
Iscritto a TRAPANI il 28/02/2008  
Reg. gen. 5427 - Reg. part. 844  
Quota: 1/1  
Importo: € 96.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Interessi: € 6,15  
Rogante: SALVTORE CAVASINO  
Data: 21/02/2008  
N° repertorio: 37.838  
N° raccolta: 11.830

## **Trascrizioni**

- **ATTO DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a TRAPANI il 10/06/2025  
Reg. gen. 12553 - Reg. part. 10406  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura