

---

# TRIBUNALE DI MARSALA

---

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. ing. Angelo Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 31/2025 del R.G.E.

promossa da

**PRISMA SPV S.r.l.**

Codice fiscale/p.IVA: 05028250263

Via Lungotevere Flaminio n.18

00196 - ROMA

contro

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria e Dati Catastali.....	6
Precisazioni sul diritto di proprietà' .....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	9
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti .....	12
ELENCO ALLEGATI.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto Unico.....	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 31/2025 del R.G.E. ....	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 84.112,00 .....	20

## INCARICO

---

Con decreto di nomina del 29/09/2025, il sottoscritto ing. Giuseppe ANGELO, con studio in Via Antonino Castiglione, 61/A - 91026 - Mazara del Vallo (TP), email [inggiuseppeangelo@gmail.com](mailto:inggiuseppeangelo@gmail.com), PEC [giuseppe.angelo@ingpec.eu](mailto:giuseppe.angelo@ingpec.eu), cell. 3478854348, veniva nominato dal Giudice dell'esecuzione Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c. e in data 06/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito provvedendo al deposito telematico.

## PREMESSA

---

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile che forma un lotto unico:

- N° 1 - unità immobiliare, di tipo civile abitazione in condominio, ubicata a Marsala (TP) nella Via Oberdan n.103, al Piano 1°  
(Coord. Geografiche: Latitudine: 37°47'43.18" N - Longitudine: 12°27'18.66" E)

## DESCRIZIONE

---

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è ubicata nel Comune di Marsala (TP) in Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) di tipo "B" (B2 - Zona di completamento); si tratta di un immobile residenziale (abitazione di tipo civile) sito nella Via Oberdan n.103 al 1° piano di un fabbricato (condominio regolarmente costituito) realizzato con struttura intelaiata in c.a. e solai in laterocemento, a cinque elevazioni fuori terra oltre piano scantinato realizzato nell'anno 2007 nel contesto semiperiferico a Est del centro di Marsala.

Nell'intorno del fabbricato si evidenzia una vasta zona destinata dal PRG ad usi agricoli.

Il lotto unico (appartamento residenziale) è rappresentato da una:

- abitazione di tipo civile, censita al N.C.E.U. del Comune di Marsala con il foglio di mappa 201 - particella 489 - subalterno 9 - categoria A/2 - classe 7 - vani 6,5 - rendita euro 637,82

Dalle certificazioni notarili in atti e dalla lettura della visura storica per immobile, risulta che il bene oggetto di procedura esecutiva deriva da un precedente "immobile" censito in Catasto con il foglio di mappa 201 - particella 470.

All'odierno esecutato, sig. \_\_\_\_\_, l'immobile oggetto di procedura è

pervenuto per atto pubblico notarile di permuta rogato dal Notaio Cavasino Salvatore il 16 febbraio 2004, repertorio n. 33422 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trapani in data 6 marzo 2004 al numero di registro generale 6862 e numero di registro particolare 5412.

Nella suddetta formalità il precedente immobile è indicato al N.C.E.U. con il foglio di mappa 201- particella 470 (bene futuro); dalla lettura del quadro "D" della formalità si evince che l'oggetto del superiore atto pubblico notarile di permuta è stato un già esistente fabbricato terrano di civile abitazione composto di salone, due camere da letto, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, corridoio, ingresso, oltre ad un garage e un locale di sgombero, avente annesso e pertinente uno spezzone di terreno esteso, compreso il suolo sottofabbriche, metri quadrati novecentosessanta (960 m<sup>2</sup>) circa; in particolare, con il superiore atto di permuta, all'odierno esecutato è stato trasferito con tutte le garanzie di legge, comprese quelle per i casi di evizione e molestia, l'unità immobiliare (successivamente costruita e oggi identificata con il foglio di mappa 201 - particella 489 - subalterno 9) che fa parte dell'edificio condominiale costruito sull'area ceduta in permuta, previa demolizione del fabbricato già esistente e indicato già al N.C.E.U. con il foglio di mappa 201- particella 470, in conformità al progetto redatto dall'architetto Andrea Pellegrino con studio a Marsala esitato con parere favorevole dal Settore Urbanistica del Comune di Marsala in data 19 settembre 2003.

Nello specifico, il bene oggetto di odierna esecuzione è l'appartamento di civile abitazione posto al primo piano del "Condominio Mary - C.F. 91023310815" in Via Oberdan n.103 a Marsala, composto di soggiorno/salone, cucina, tre camere da letto, bagno, W.C./lavanderia, disimpegno e ripostiglio, avente superficie catastale coperta totale di centoventicinque metri quadrati (125 m<sup>2</sup>) e superficie catastale

totale escluse aree scoperte, i quattro balconi presenti sui tre lati dell'appartamento, di centosedici metri quadrati (116 m<sup>2</sup>).

Il bene oggetto di esecuzione è intestato a \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà 1/1.

L'ingresso principale al fabbricato (condominio) è sulla Via Oberdan e avviene attraverso un cancello carrabile in metallo che conduce agli androni (scale interne) del condominio e ai posti auto nel piano scantinato.

Al momento del sopralluogo gli ambienti risultavano arredati con mobili e suppellettili di vario genere che si appartengono all'esecutato; l'unità immobiliare risulta abitata dal sig. \_\_\_\_\_ insieme con le sue due figlie in affido.

I vani sono adeguatamente spaziosi e luminosi; si rinvennero sui muri e sul soffitto di qualche vano tracce di umidità tipica di condensa dovuta verosimilmente ad una scarsa ventilazione o ad un insufficiente arieggiamento (ricambi d'aria) dei locali.

Le porte sono in legno del tipo impiallacciate - tamburate e gli infissi in PVC di colore bianco con doppio vetro camera.

L'appartamento è fornito di acqua potabile, di energia elettrica ed è dotato di impianto di riscaldamento a radiatori (termosifoni) e di gas di città (metano): nel merito dell'impianto di riscaldamento, all'atto del sopralluogo la caldaia non risultava funzionante/operativa (risultava abolita) e il gas di città non era disponibile, benché l'allaccio sia predisposto, in quanto sostituito dall'utilizzo di bombole di GPL per uso domestico.

Il bene oggetto di esecuzione nella sua complessità si presenta in buono stato di mantenimento e di conservazione con un livello di qualità, finiture, rifiniture e caratteristiche tecnologiche comunque intermedie e standard, tipiche degli appartamenti residenziali in aree urbane.

Nell'areale circostante sono presenti altri immobili condominiali, civili abitazione ad una o due elevazioni fuori terra, oltre piccole attività commerciali ed artigianali.

L'intera zona è fornita dei principali servizi in relazione alle infrastrutture e ai servizi essenziali che ci si aspetta in un contesto urbano.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dal seguente bene immobile:

- **N° 1** - unità immobiliare, di tipo civile abitazione in condominio, ubicata a Marsala (TP) nella Via Oberdan n.103, al Piano 1°  
(Coord. Geografiche: Latitudine: 37°47'43.18" N - Longitudine: 12°27'18.66" E)

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

In atti sono depositate certificazioni notarili a firma del Dottor Vincenzo CALDERINI iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \_\_\_\_\_ (Proprietà 1/1)  
Nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_  
Codice fiscale: \_\_\_\_\_  
Residente in \_\_\_\_\_

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

- (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

Il bene oggetto di procedura esecutiva immobiliare confina:

- a Nord con area condominiale
- a Est con area condominiale
- a Sud con area condominiale
- a Ovest con aventi causa "Di Girolamo"

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie netta (calpestabile)	Superficie lorda	Coefficiente correttivo	Superficie convenzionale (commerciabile)	Piano
Salone/soggiorno	29,40 m <sup>2</sup>	31,50 m <sup>2</sup>	1,00	31,50 m <sup>2</sup>	Primo
Cucina	16,90 m <sup>2</sup>	18,10 m <sup>2</sup>	1,00	18,10 m <sup>2</sup>	Primo
Camera letto	18,30 m <sup>2</sup>	19,60 m <sup>2</sup>	1,00	19,60 m <sup>2</sup>	Primo
Camera letto	10,20 m <sup>2</sup>	11,00 m <sup>2</sup>	1,00	11,00 m <sup>2</sup>	Primo
Camera letto	10,65 m <sup>2</sup>	11,40 m <sup>2</sup>	1,00	11,40 m <sup>2</sup>	Primo
Disimpegno	6,30 m <sup>2</sup>	6,80 m <sup>2</sup>	1,00	6,80 m <sup>2</sup>	Primo
Bagno	6,30 m <sup>2</sup>	6,80 m <sup>2</sup>	1,00	6,80 m <sup>2</sup>	Primo
Ripostiglio	3,75 m <sup>2</sup>	4,10 m <sup>2</sup>	1,00	4,10 m <sup>2</sup>	Primo
W.C./Lavanderia	6,40 m <sup>2</sup>	6,90 m <sup>2</sup>	1,00	6,90 m <sup>2</sup>	Primo
Balcone	8,60 m <sup>2</sup>	8,60 m <sup>2</sup>	0,30	2,58 m <sup>2</sup>	Primo
Balcone	3,00 m <sup>2</sup>	3,00 m <sup>2</sup>	0,30	0,90 m <sup>2</sup>	Primo
Balcone	11,65 m <sup>2</sup>	11,65 m <sup>2</sup>	0,30	3,50 m <sup>2</sup>	Primo
Balcone	7,15 m <sup>2</sup>	7,15 m <sup>2</sup>	0,30	2,15 m <sup>2</sup>	Primo
<b>TOTALE</b>	<b>138,60 m<sup>2</sup></b>	<b>146,60 m<sup>2</sup></b>		<b>125,33 m<sup>2</sup></b>	

<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (valore arrotondato)</b>	<b>125,00 m<sup>2</sup></b>
---	-----------------------------

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

La superficie commerciale del bene oggetto di esecuzione (lotto unico) si assume, pertanto, pari a 125,00 m<sup>2</sup>.

# CRONISTORIA E DATI CATASTALI

## CATASTO FABBRICATI

Intestato

, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, cod. fiscale \_\_\_\_\_, Proprietà (1/1)

### Unità immobiliare

Periodo	Dati catastali	Dati derivanti da	Notifica	Annotazioni
Dal 09/11/2015	Catasto Fabbricati Fg. 201, Part. 489, Sub. 9 Categoria: A/2 Classe 7 Consistenza 6,5 vani Superficie catastale: Totale 125 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte 116 m <sup>2</sup> Rendita Euro: 637,82 Via Guglielmo Oberdan n. snc Piano 1	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie	Notifica in corso con protocollo n. TP0336369 del 13/11/2007	di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

### Situazione unità immobiliare

Periodo	Dati catastali	Dati derivanti da	Notifica	Annotazioni
Dal 17/04/2007	Catasto Fabbricati Fg. 201, Part. 489, Sub. 9 Categoria: A/2 Classe 7 Consistenza 6,5 vani Rendita Euro: 637,82 Via Guglielmo Oberdan n. snc Piano 1	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/04/2007 Pratica n. TP0159579 in atti dal 17/04/2007 VARIATIONE DI CLASSAMENTO (n. 7134.1/2007)	Notifica in corso con protocollo n. TP0336369 del 13/11/2007	di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
Dal 04/01/2007	Catasto Fabbricati Fg. 201, Part. 489, Sub. 9 Categoria: A/3 Classe 8 Consistenza 6,5 vani Rendita Euro: 486,76 Via Guglielmo Oberdan n. snc Piano 1	Variazione del 04/01/2007 Pratica n. TP0001615 in atti dal 04/01/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 57.1/2007)		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati

Periodo	Proprietà	Dati derivanti da
Dal 04/01/2007	nato a _____ il _____ cod. fiscale _____ Proprietà (1/1) fino al 16/02/2004	Variazione del 04/01/2007 Pratica n. TP0001615 in atti dal 04/01/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 57.1/2007)
Dal 16/02/2004	nato a _____ il _____ cod. fiscale _____ Proprietà (1/1)	Atto del 16/02/2004 Pubblico ufficiale SALVATORE CAVASINO Sede MARSALA (TP) Repertorio n. 33422 Sede TXV Registrazione n. 160 registrato in data 03/03/2004 - PERMUTA Voltura n. 12853.1/2021 - Pratica n. TP0083370 in atti dal 22/12/2021

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente

Periodo	Dati catastali	Dati derivanti da	Notifica	Annotazioni
Dal 04/01/2007	Catasto Fabbricati Fg. 201, Part. 470 Categoria: F/1 Consistenza 960 m <sup>2</sup> Via Guglielmo Oberdan	DEMOLIZIONE TOTALE del 04/01/2007 Pratica n. TP0001584 in atti dal 04/01/2007 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 56.1/2007)		

### Situazione dell'unità immobiliare

Periodo	Dati catastali	Dati derivanti da	Notifica	Annotazioni
Dal 20/03/1998	Catasto Fabbricati Fg. 201, Part. 470 Categoria: A/2 Classe 6 Consistenza 9,5 vani Rendita Euro: 785,01 Rendita L. 1.520.000 Via Guglielmo Oberdan n. 103 Piano T	COSTITUZIONE del 20/03/1998 in atti dal 20/03/1998 (n. B00602.1/1998)		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati

Periodo	Proprietà	Dati derivanti da
Dal 16/02/2004	nato a il cod. fiscale Proprietà (1/1) fino al 04/01/2007	Atto del 16/02/2004 Pubblico ufficiale CAVASINO SALVATORE Sede MARSALA (TP) Repertorio n. 33422 - PERMUTA Trascrizione n. 5412.1/2004 Reparto PI di TRAPANI in atti dal 10/03/2004
Dal 16/02/2004	nato a il cod. fiscale Proprietà (1/3) Regime: bene personale fino al 16/02/2004  nato a il cod. fiscale Proprietà (1/3) Regime: bene personale fino al 16/02/2004  nata a il cod. fiscale Proprietà (1/3) Regime: bene personale fino al 16/02/2004	Atto del 16/02/2004 Pubblico ufficiale CAVASINO SALVATORE Sede MARSALA (TP) Repertorio n. 33421 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. 5411.1/2004 Reparto PI di TRAPANI in atti dal 10/03/2004
Dal 20/03/1998	nata a (TP) il cod. fiscale Q Proprietà fino al 16/02/2004	COSTITUZIONE del 20/03/1998 in atti dal 20/03/1998 (n. B00602.1/1998)

La visura storica per immobile, datata 17/01/2025 (ALLEGATO III), riporta la situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1960 al 08/10/2025.

### CATASTO TERRENI

Negli allegati alla perizia di stima è presente la visura storica per immobile relativa al N.C.T. dalla quale è possibile assumere ulteriori eventuali dati identificativi

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. (ALLEGATO III).

## PRECISAZIONI SUL DIRITTO DI PROPRIETA'

---

Ad oggi i titolari catastali corrispondono a quelli reali

### STATO CONSERVATIVO

---

Per la determinazione dello stato di conservazione si è tenuto conto dei seguenti elementi propri del bene immobile:

- pavimenti
- pareti e soffitti
- infissi
- impianto elettrico
- impianto idrico e servizi igienico sanitari
- impianto di riscaldamento
- impianto gas

In sede di sopralluogo, si è constatata la qualità e la presenza di finiture e rifiniture standard, lo stato degli impianti tecnologici e lo stato di manutenzione complessivo del bene con particolare riferimento a:

- pavimenti
- pareti
- soffitti
- infissi interni
- infissi esterni
- impianto elettrico
- impianto idrico sanitario
- impianto di riscaldamento
- servizi igienico sanitari
- produzione di acqua calda sanitaria
- sistema di sicurezza attiva/passiva dell'immobile

Pareti e soffitti dell'unità immobiliare sono in buono stato di conservazione anche se in qualche vano sono presenti tracce di umidità tipica di condensa dovuta verosimilmente ad una scarsa ventilazione o ad un insufficiente arieggiamento dei locali.

I vani sono adeguatamente spaziosi e luminosi; porte e infissi sono in buono stato di conservazione.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; si osservano "quadri elettrici" a norma di legge.

Analogamente, per quanto riguarda l'impianto idrico anch'esso è sottotraccia.

L'unità immobiliare è fornita di impianto di riscaldamento.

Nel merito dell'impianto di riscaldamento, all'atto del sopralluogo la caldaia risultava abolita e il gas metano non era disponibile, benché l'allaccio sia predisposto.

Il bene oggetto di esecuzione nella sua complessità si presenta in buono stato di mantenimento e di conservazione con un livello di qualità, finiture, rifiniture e caratteristiche tecnologiche comunque intermedie e standard, tipiche degli appartamenti residenziali in aree urbane.

Sulla base di quanto sopra descritto, lo stato di conservazione complessivo del bene oggetto di pignoramento può definirsi: buono.

### PARTI COMUNI

---

Il bene immobiliare oggetto di esecuzione è inserito in un contesto condominiale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù, censo, livello e usi civici gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Per la determinazione della qualità e dello stato di manutenzione del complesso immobiliare si è tenuto conto dei seguenti elementi:

- tipologia della struttura
- solai
- esposizione
- altezza interna utile degli ambienti
- dotazione impiantistica
- infissi

La struttura dell'immobile è del tipo intelaiata in c.a. e lo spessore dei muri (tompagnature) è dell'ordine dei 30 cm circa; i tramezzi interni hanno uno spessore dell'ordine dei 15 cm circa.

Le strutture orizzontali (solai e coperture) sono realizzati in laterocemento.

L'altezza interna utile dei vani è di 2,70 m.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il bene oggetto di procedura esecutiva risulta occupato/abitato dall'odierno esecutato, che trovasi in stato di separazione, insieme con le sue due figlie in affido.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

FABBRICATO (Fg. 201, Part. 498, Sub. 9)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/02/2004	nato a il cod. fiscale  Proprietà (1/1)	Atto notarile pubblico - Atto tra vivi - Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cavasino Salvatore	16/02/2004	33422	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trapani	06/03/2004	6862	5412
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Marsala	03/03/2004	160			

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/02/2004	nato a il cod. fiscale  Proprietà (1/3)	<b>Atto notarile pubblico - Atto tra vivi - Donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Cavasino Salvatore	16/02/2004	33421	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trapani	06/03/2004	6861	5411
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Alla precedente proprietaria, \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, la piena proprietà del terreno su cui insiste l'immobile oggetto di procedura è pervenuto per atto di donazione del Notaio Francesco LO DUCA di Marsala del 15 maggio 1973 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trapani in data 05 giugno 1973 al numero di registro generale 11678 e numero di registro particolare 10511 da \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_.

Per ciò che riguarda l'unità immobiliare 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

Da quanto riportato nel certificato notarile in atti a firma del dott. Vincenzo CALDERINI iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento in specie e negli altri documenti in atti, risultano allo stato per il bene immobiliare *de quo* le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Mineo Alfredo del 20 settembre 2007 repertorio n. 17215/6270 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Trapani in data 21 settembre 2007 al numero generale 25591 e al numero particolare 5575 a favore di Banco Di Sicilia Società Per Azioni con sede in Palermo C.F. 05102070827, domicilio ipotecario eletto in Marsala Via Xi Maggio 91, per capitale di € 52.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 78.000,00, durata 30 anni
- **Ipoteca Giudiziale** decreto ingiuntivo atto Tribunale di Trapani del 11 marzo 2009 repertorio n.341/2009 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Trapani in data 20 marzo

2009 al numero generale 7594 e al numero particolare 1085 a favore di Acquamar S.r.l. con sede in Trapani C.F. 00598240810, domicilio ipotecario eletto in Trapani Via Livio Bassi N.6, per capitale di € 10.129,90 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 20.000,00

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Marsala il 7 aprile 2025, Repertorio 544

Trascritto all'Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Trapani-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 17/04/2025

Reg. gen. 8327 - Reg. part. 7019

A favore di PRISMA SPV SRL con sede in Roma (C.F. 05028250263), domicilio ipotecario eletto in Avv. Francesco Gucciardi Via Libertà, 12 Marsala (TP)

Contro \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su N.C.E.U. Foglio 201 Particella 489 Subalterno 9

### **Altre trascrizioni dichiarate estinte - definite**

- **Verbale di pignoramento immobili iscritto a ruolo al n. 150/2015 r.g. es. imm. -dichiarato estinto in data 26.06.2019**

Atto Tribunale Civile di Marsala del 29 luglio 2015, Repertorio 1334

Trascritto all' Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Trapani-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 22/09/2015

Reg. gen. 17235 - Reg. part. 13253

A favore di Unicredit Credit Management Bank S.p.a. con sede in Verona C.F. 02659940239

Contro \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su N.C.E.U. Foglio 201 Particella 489 Subalterno 9

- **Verbale di pignoramento immobili iscritto a ruolo al n. 319/2012 r.g. es. imm. - dichiarato estinto in data 24.11.2014**

Atto Tribunale di Marsala del 13 dicembre 2012, Repertorio 1139

Trascritto all' Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Trapani-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 28/01/2013

Reg. gen. 1840 - Reg. part. 1495

A favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino C.F. 00799960158

Contro \_\_\_\_\_ nata in \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_ per i  
diritti pari a 1/1 di piena proprietà su N.C.E.U. Foglio 201 Particella 470

- **Verbale di pignoramento immobili iscritto a ruolo al n. 258/2010 r.g. es. imm. - dichiarato estinto in data 13.05.2013**

Atto Tribunale di Marsala del 6 ottobre 2010, Repertorio 81/2010

Trascritto all' Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Trapani-Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 21/10/2010

Reg. gen. 23889 - Reg. part. 16870

A favore di C.e.t.i.m.a. Cassa Edile Trapanese Di Istruzione, Mutualità Ed Assistenza con sede in Trapani C.F. 80002230813

Contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su N.C.E.U. Foglio 201 Particella 489 Subalterno 9

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il bene immobiliare oggetto di esecuzione ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente del Comune di Marsala in Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) di tipo "B" (B2 - Zona di completamento)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Progetto redatto dall'architetto Andrea Pellegrino con studio a Marsala esitato con parere favorevole dal Settore Urbanistica del Comune di Marsala in data 19 settembre 2003

Sulla base delle planimetrie catastali acquisite si è potuto riscontrare, in fase di sopralluogo, che l'unità immobiliare in specie risulta conforme in sagoma e nella distribuzione dei vani.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

A carico dell'odierno esecutato sono presenti a tutt'oggi i seguenti oneri condominiali (ALLEGATO IV):

Bilancio consuntivo - Esercizio ordinario 2024 (Periodo dal 01.01.2024 al 31.12.2024)

SALDO COMPLESSIVO: - 3.441,87 euro (saldo negativo)

Bilancio preventivo - Esercizio ordinario 2025 (Periodo dal 01.01.2025 al 31.12.2025)

SALDO COMPLESSIVO: - 4.185,36 euro (saldo negativo)

Al mese di dicembre 2025, la quota condominiale mensile a carico del proprietario dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione (N.C.E.U. Foglio 201 - Particella 489 - Subalterno 9) ammonta a:

QUOTA CONDOMINIALE MENSILE: 75 euro

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

La valutazione si pone come scopo quello di determinare il prezzo del bene immobiliare in specie, che potrebbe essere scambiato sul libero mercato.

Il processo estimativo adottato ha caratteristiche di generalità (prescinde dalle caratteristiche di eventuali parti interessate alla negoziazione e dalle forze contrattuali che esse potrebbero esprimere), di razionalità (perviene al valore attraverso uno schema di analisi logico, chiaro e condivisibile), di dimostrabilità (risulta valido alla prova dei fatti o dei ragionamenti).

Dal momento che la scelta della metodologia valutativa è un elemento fondamentale per la corretta stima del valore di mercato, i criteri di valutazione del complesso immobiliare *de quo* che questo Esperto ha qui adottati sono il metodo comparativo o del confronto di mercato (utilizzato principalmente per gli immobili a destinazione residenziale o commerciale con caratteristiche simili al residenziale) e il metodo economico - reddituale o del saggio di capitalizzazione (utilizzato principalmente per immobili commerciali aventi ad oggetto beni che producono reddito).

Gli algoritmi di calcolo utilizzati sono:

- per il metodo comparativo:  $V_m = S_c \times V_u \times K_c$

con

$V_m$	più probabile valore di mercato
$S_c$	superficie convenzionale
$V_u$	valore unitario applicato
$K_c$	coefficiente correttivo

– per il metodo economico – reddituale:  $V_m = C/r$

con

$V_m$	più probabile valore di mercato
C	valore del reddito netto di locazione
r	saggio di capitalizzazione

Le procedure e i metodi impiegati per determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto dell'esecuzione immobiliare riflettono:

- le situazioni e le condizioni estrinseche (posizione sul territorio, livello dei servizi sul territorio, vivibilità del quartiere, appetibilità dell'area, livello di inquinamento ambientale, etc.) dell'areale di zona;
- i dati geometrici, lo stato di conservazione, di manutenzione, il livello tecnologico e di efficienza degli impianti dell'immobile
- le condizioni intrinseche (es. panoramicità, esposizione, livello di finiture e servizi interni, distribuzione degli ambienti, caratteristiche produttive, etc.) dell'immobile
- le banche dati del mercato immobiliare di zona.

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 sia il valore complessivo e tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire al bene oggetto della stima.

La vendita non è soggetta ad IVA.

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

- **N° 1** - unità immobiliare, censita al N.C.E.U. del Comune di Marsala con il foglio di mappa 201 - particella 489 - Sub 9 - Categoria A/2 - Classe 7 - Consistenza 6,5 vani - Superficie catastale: Totale 125 m<sup>2</sup> - Totale escluse aree scoperte 116 m<sup>2</sup> - Rendita Euro: 637,82 - Via Guglielmo Oberdan n. snc - Piano 1

Il ben immobiliare ha destinazione d'uso per "abitazione di tipo civile".

Per il procedimento di stima con metodo comparativo è stata presa in considerazione, come parametro di riferimento, la superficie convenzionale (superficie commerciale) dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Effettuate quindi le necessarie indagini, sia presso agenzie operanti nel territorio locale sia attraverso la consultazione di riviste specializzate di settore, banche dati specializzate e borsini immobiliari, sono stati ricercati valori unitari congrui da porre a base della valutazione.

Tenuto conto, pertanto, di quanto acquisito durante le operazioni di sopralluogo e durante le indagini personali, questo Esperto Stimatore ritiene congrua l'applicazione del seguente valore unitario:

$$V_u = 875,00 \text{ €/m}^2$$

Quanto applicato viene opportunamente corretto tramite l'utilizzo dei coefficienti correttivi in base alle caratteristiche intrinseche del costruito quali, in particolare, epoca di realizzazione, tipologia costruttiva, livello estetico, stato d'uso, luminosità, esposizione, ampiezza e conformità.

Pertanto, in riferimento alla superficie convenzionale (commerciale) del bene già determinata, posto:

$S_c$	superficie convenzionale
$K_c$	coefficiente correttivo
$V_u$	valore unitario applicato
$V_b$	valore del bene
$V_m$	più probabile valore di mercato
$V_{(base\ d'asta)}$	prezzo base d'asta

applicando la formula (1)

$$V_b = S_c \times V_u$$

si ottiene il valore del bene al lordo dell'applicazione del coefficiente correttivo.

Applicando, invece, la formula (2)

$$V_m = S_c \times V_u \times K_c$$

si ottiene il "più probabile valore di mercato" del bene (corretto).

Infine, applicando l'uguaglianza (3)

$$V_m = V_{(base\ d'asta)}$$

si rappresenta il "più probabile valore di mercato" da porre a base d'asta (prezzo a base d'asta).

Quindi, tenuto in particolare conto della posizione del bene nel territorio, dell'altezza dei soffitti e del comodato d'uso in essere per ciò che attiene la determinazione del coefficiente correttivo, posto:

$$S_c = 125,00 \text{ m}^2$$

$$V_u = 875,00 \text{ €/m}^2$$

$$K_c = 0,88$$

Il valore del bene  $V_b$ , applicando la formula (1), è pari a:

$$V_b = 125,00 \times 875,00 = \text{€ } 109.375,00$$

Il "più probabile valore di mercato" del bene (corretto), applicando la formula (2), è pari a:

$$V_m = 125,00 \times 875,00 \times 0,88 = \text{€ } 96.250,00$$

applicando l'uguaglianza (3), si ottiene

$V_{(base\ d'asta)} = \text{€ } 96.250,00$
--

Anche per il procedimento di stima con metodo economico - reddituale è stata presa in considerazione, come parametro di riferimento, la superficie convenzionale (superficie commerciale) del complesso immobiliare oggetto di pignoramento.

Nell'ambito della stima si è assunto che il reddito netto ed il saggio di capitalizzazione siano dati dal mercato e siano ordinari, ossia riferiti al reddito netto ordinario che l'immobile genera in una situazione stazionaria, senza che elementi eccezionali ne determinino variazioni, e al saggio di capitalizzazione ordinario che rifletta il rendimento proprio dell'immobile.

Ciò premesso, alla stima per capitalizzazione si è pervenuti attraverso:

- la stima del reddito lordo ordinario
- la stima delle spese in detrazione e conseguente determinazione del reddito netto
- la stima del saggio di capitalizzazione ordinario
- l'apporto delle aggiunte e detrazioni al saggio di capitalizzazione in funzione delle caratteristiche dell'immobile
- la formulazione del giudizio di stima.

Per la stima del reddito lordo sono state effettuate, all'interno del mercato degli affitti di zona, le necessarie indagini sia presso agenzie operanti nel territorio locale, sia attraverso la consultazione di riviste specializzate di settore, banche dati specializzate e borsini immobiliari, al fine di ricercare il più probabile canone di locazione.

Le indagini condotte e le informazioni ricavate, hanno portato ad identificare un valore unitario applicato di locazione mensile, all'interno della stessa fascia/zona di riferimento e tenuto conto della consistenza, conformità e stato di conservazione del bene pari a:

$$V_{loc. mensile} = 3,50 \text{ €/m}^2$$

Quindi, moltiplicando il valore  $V_{loc. mensile} = 3,50 \text{ €/m}^2$  per la superficie convenzionale (superficie commerciale) dell'immobile  $S_c = 125,00 \text{ m}^2$  si ottiene il seguente più probabile reddito lordo di locazione mensile:

$$C_{loc. mensile} = V_{loc. mensile} \times S_c = 3,50 \text{ €/m}^2 \times 125,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 437,50$$

Il reddito di locazione annuo lordo si stima essere pertanto pari a

$$C_{loc. annuo lordo} = C_{loc. mensile} \times 12 = \text{€ } 5.250,00$$

Stimando le spese annuali in detrazione (imposte, utenze, manutenzioni, gestione amministrativa etc.), poste e pari forfettariamente al 30%, si perviene alla determinazione del reddito netto annuale

$$C = C_{loc. annuo netto} = \text{€ } 3.675,00$$

Per la determinazione del saggio di capitalizzazione si è fatto riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo, quello proposto dall'Orefice (M. Orefice (1995) - Estimo, Utet), prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio ( $r_m$ ) in funzione delle dimensioni del centro abitato in cui è ubicato il bene secondo la seguente tabella:

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE MEDIO			
	MIN	MAX	MEDIO
Centri di grande dimensione	0,50%	4,50%	2,50%
Centri di media dimensione	1,50%	5,50%	3,50%
Centri di limitata dimensione	2,00%	6,00%	4,00%

Poiché il Comune di Marsala è identificabile come un centro di media dimensione, si è assunto quale saggio di capitalizzazione medio il valore corrispondente a

$$r_m = 3,50\%$$

Il saggio di capitalizzazione  $r$  posto alla base della stima eseguita, si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle caratteristiche di cui alla seguente tabella:

Caratteristiche di localizzazione	1	Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	± 0,22 %
	2	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.)	± 0,28 %
	3	Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	± 0,18 %
	4	Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	± 0,08 %
	5	Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,06 %
Caratteristiche di posizione	6	Caratteristiche di panoramicità	± 0,36 %
	7	Caratteristiche di prospicienza e di luminosità	± 0,20 %
	8	Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %
Caratteristiche tipologiche	9	Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti	± 0,06 %
	10	Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti	± 0,16 %
	11	Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali	± 0,12 %
Caratteristiche produttive	12	Età dell'edificio	± 0,10 %
	13	Possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)	± 0,06 %
	14	Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	± 0,04 %

Il saggio di capitalizzazione  $r$  si determina pari a 3,34%.

Ne consegue la seguente valutazione:

$$V_m = C/r = 3.675,00/3,34\% = \text{€ } 110.029,94$$

Il più probabile valore di mercato, calcolato secondo il metodo economico - reddituale (per capitalizzazione dei redditi) e arrotondato risulta pari a

$$V_m = \text{€ } 110.030,00$$

e applicando l'uguaglianza  $V_m = V_{(\text{base d'asta})}$  si ottiene

$$V_{(\text{base d'asta})} = \text{€ } 110.030,00$$

Considerando la media aritmetica dei due valori tra di loro congrui  $[(\text{€ } 110.030,00 + \text{€ } 96.250,00)/2 = \text{€ } 103.140,00]$ , defalcando a priori gli oneri condominiali certi ad oggi a carico dell'odierno esecutato pari a € 4.185,36 (come da Bilancio preventivo - Esercizio ordinario 2025, vedasi ALLEGATO IV), considerando il rischio di vizi occulti non ancora manifestatisi, eventuali ulteriori spese condominiali insolte che potrebbero formarsi nel periodo anteriore alla vendita, tenuto conto della differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, si ritiene applicabile nel caso in specie una riduzione pari al 15% del più probabile valore di mercato come sopra determinato - defalcati già gli oneri condominiali certi - al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto del bene pignorato in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato.

La riduzione di prezzo, stabilita nella misura congrua del 15%, di fatto compensa il potenziale acquirente per l'acquisto di un immobile "nello stato di fatto in cui si trova" senza le garanzie tipiche di una compravendita ordinaria, tenuto conto della potenziale discrepanza tra il valore reale e quello catastale, e dei costi nascosti (vizi edilizi non ancora manifestatisi, spese condominiali insolte etc.).

Tenuto conto di tutto quanto sopra, si perviene quindi al seguente valore complessivo diritto e quota ("più probabile valore di mercato" del bene immobiliare *de quo* di proprietà del debitore esecutato, come sopra identificato):

Valore complessivo diritto e quota

**€ 98.955,00**

(euro novantottomilanovecentocinquantacinque/00)

e applicando la decurtazione per "differenza oneri tributari su base catastale e reale e assenza di garanzia per vizi" stabilita nella misura congrua del 15% si perviene al seguente valore (arrotondato) da porre a base d'asta:

Valore complessivo diritto e quota = € 98.955,00

Riduzione...15% = € 14.843,00

**Prezzo base d'asta**

**€ 84.112,00**

**(euro ottantaquattromilacentododici/00)**

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

Mazara del Vallo, lì 13/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
ing. Giuseppe ANGELO

## **ELENCO ALLEGATI**

---

- ✓ ALLEGATO I\_Verbale di accesso\_Procedura 31\_2025 R.G.E.
- ✓ ALLEGATO II\_Documentazione fotografica\_Procedura 31\_2022 R.G.E.
- ✓ ALLEGATO III\_Documentazione catastale\_Procedura 31\_2025 R.G.E.
- ✓ ALLEGATO IV\_Documentazione condominiale\_Procedura 31\_2025 R.G.E.
- ✓ ALLEGATO V\_PEC e mail trasmesse alle parti\_Procedura 31\_2025 R.G.E.
- ✓ ALLEGATO VI\_Trasmisione relazione di perizia alle parti\_Procedura 31\_2025 R.G.E.

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

N° 1 - unità immobiliare, censita al N.C.E.U. del Comune di Marsala con il foglio di mappa 201 - particella 489 - Sub 9 - Categoria A/2 - Classe 7 - Consistenza 6,5 vani - Superficie catastale: Totale 125 m<sup>2</sup> - Totale escluse aree scoperte 116 m<sup>2</sup> - Rendita Euro: 637,82 - Via Guglielmo Oberdan n. snc - Piano 1

Si tratta di un immobile residenziale (abitazione di tipo civile) sito nella Via Oberdan n.103 al 1° piano di un fabbricato (condominio denominato "Condominio Mary - C.F. 91023310815") realizzato con struttura intelaiata in c.a. e solai in laterocemento, a cinque elevazioni fuori terra oltre piano scantinato, realizzato nell'anno 2007 nel contesto semiperiferico a Est del centro di Marsala.

Nell'intorno del fabbricato si evidenzia una vasta zona destinata dal PRG ad usi agricoli.

Il bene immobile è composto di soggiorno/salone, cucina, tre camere da letto, bagno, W.C./lavanderia, disimpegno e ripostiglio, avente superficie catastale coperta totale di centoventicinque metri quadrati (125 m<sup>2</sup>) e superficie catastale totale escluse aree scoperte, i quattro balconi presenti sui tre lati dell'appartamento, di centosedici metri quadrati (116 m<sup>2</sup>).

Il bene oggetto di esecuzione è intestato a \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, per il diritto di proprietà 1/1.

L'ingresso principale al fabbricato (condominio) è sulla Via Oberdan e avviene attraverso un cancello carrabile in metallo che conduce agli androni (scale interne) del condominio e ai posti auto nel piano scantinato.

I vani sono adeguatamente spaziosi e luminosi; si rinvencono sui muri e sul soffitto di qualche vano tracce di umidità tipica di condensa dovuta verosimilmente ad una scarsa ventilazione o ad un insufficiente arieggiamento (ricambi d'aria) dei locali.

Le porte sono in legno del tipo impiallacciate - tamburate e gli infissi in PVC di colore bianco con doppio vetro camera.

L'appartamento è fornito di acqua potabile, di energia elettrica ed è dotato di impianto di riscaldamento a radiatori (termosifoni) e di gas di città (metano): nel merito dell'impianto di riscaldamento, all'atto del sopralluogo la caldaia non risultava funzionante/operativa (risultava abolita) e il gas di città non era disponibile, benché l'allaccio sia predisposto, in quanto sostituito dall'utilizzo di bombole di GPL per uso domestico.

Il bene oggetto di esecuzione nella sua complessità si presenta in buono stato di mantenimento e di conservazione con un livello di qualità, finiture, rifiniture e caratteristiche tecnologiche comunque intermedie e standard, tipiche degli appartamenti residenziali in aree urbane.

Nell'areale circostante sono presenti altri immobili condominiali, civili abitazione ad una o due elevazioni fuori terra, oltre piccole attività commerciali ed artigianali.

L'intera zona è fornita dei principali servizi in relazione alle infrastrutture e ai servizi essenziali che ci si aspetta in un contesto urbano.

La superficie convenzionale (commerciale) è pari a 125,00 m<sup>2</sup>.

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

Destinazione urbanistica:

Il bene immobiliare oggetto di esecuzione ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente del Comune di Marsala in Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) di tipo "B" (B2 - Zona di completamento)

**Prezzo base d'asta**

**€ 84.112,00**

**(euro ottantaquattromilacentododici/00)**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 31/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.112,00**

<b>Unità immobiliare - Abitazione di tipo civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Marsala (TP) - Via Oberdan n. 103 , Piano 1°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Unità immobiliare (categoria A/2) - Classe 7, adibita ad "abitazione di tipo civile"	<b>Superficie convenzionale</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Per la determinazione dello stato di conservazione si è tenuto conto dei seguenti elementi propri del bene immobile: pavimenti, pareti e soffitti, infissi, impianto elettrico, impianto idrico e servizi igienico sanitari, impianto di riscaldamento, impianto gas.</p> <p>In sede di sopralluogo, si è constatata la qualità e la presenza di finiture e rifiniture standard, lo stato degli impianti tecnologici e lo stato di manutenzione complessivo del bene con particolare riferimento a: pavimenti, pareti, soffitti, infissi interni, infissi esterni, impianto elettrico, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento, servizi igienico sanitari, produzione di acqua calda sanitaria, sistema di sicurezza attiva/passiva dell'immobile.</p> <p>Pareti e soffitti dell'unità immobiliare sono in buono stato di conservazione anche se in qualche vano sono presenti tracce di umidità tipica di condensa dovuta verosimilmente ad una scarsa ventilazione o ad un insufficiente arieggiamento dei locali.</p> <p>I vani sono adeguatamente spaziosi e luminosi; porte e infissi sono in buono stato di conservazione.</p> <p>L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; si osservano "quadri elettrici" a norma di legge.</p> <p>Analogamente, per quanto riguarda l'impianto idrico anch'esso è sottotraccia.</p> <p>L'unità immobiliare è fornita di impianto di riscaldamento.</p> <p>Nel merito dell'impianto di riscaldamento, all'atto del sopralluogo la caldaia risultava abolita e il gas metano non era disponibile, benché l'allaccio sia predisposto.</p> <p>Il bene oggetto di esecuzione nella sua complessità si presenta in buono stato di mantenimento e di conservazione con un livello di qualità, finiture, rifiniture e caratteristiche tecnologiche comunque intermedie e standard, tipiche degli appartamenti residenziali in aree urbane.</p> <p>Sulla base di quanto sopra descritto, lo stato di conservazione complessivo del bene oggetto di pignoramento può definirsi: buono.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p>Si tratta di un immobile residenziale (abitazione di tipo civile) sito nella Via Oberdan n.103 al 1° piano di un fabbricato (condominio denominato "Condominio Mary - C.F. 91023310815") realizzato con struttura intelaiata in c.a. e solai in laterocemento, a cinque elevazioni fuori terra oltre piano scantinato, realizzato nell'anno 2007 nel contesto semiperiferico a Est del centro di Marsala.</p> <p>Nell'intorno del fabbricato si evidenzia una vasta zona destinata dal PRG ad usi agricoli.</p> <p>Il bene immobile è composto di soggiorno/salone, cucina, tre camere da letto, bagno, W.C./lavanderia, disimpegno e ripostiglio, avente superficie catastale coperta totale di centoventicinque metri quadrati (125 m<sup>2</sup>) e superficie catastale totale escluse aree scoperte, i quattro balconi presenti sui tre lati dell'appartamento, di centosedici metri quadrati (116 m<sup>2</sup>).</p> <p>L'ingresso principale al fabbricato (condominio) è sulla Via Oberdan e avviene attraverso un cancello carrabile in metallo che conduce agli androni (scale interne) del condominio e ai posti auto nel piano scantinato.</p> <p>I vani sono adeguatamente spaziosi e luminosi; si rinvencono sui muri e sul soffitto di qualche vano tracce di umidità tipica di condensa dovuta verosimilmente ad una scarsa ventilazione o ad un insufficiente arieggiamento (ricambi d'aria) dei locali.</p> <p>Le porte sono in legno del tipo impiallacciate - tamburate e gli infissi in PVC di colore bianco con doppio vetro camera.</p> <p>L'appartamento è fornito di acqua potabile, di energia elettrica ed è dotato di impianto di riscaldamento a radiatori (termosifoni) e di gas di città (metano): nel merito dell'impianto di riscaldamento, all'atto del sopralluogo la caldaia non risultava funzionante/operativa (risultava abolita) e il gas di città non era disponibile, benché l'allaccio sia predisposto, in quanto sostituito dall'utilizzo di bombole di GPL per uso domestico.</p> <p>Il bene oggetto di esecuzione nella sua complessità si presenta in buono stato di mantenimento e di conservazione con un livello di qualità, finiture, rifiniture e caratteristiche tecnologiche comunque intermedie e standard, tipiche degli appartamenti residenziali in aree urbane.</p> <p>Nell'areale circostante sono presenti altri immobili condominiali, civili abitazione ad una o due elevazioni fuori terra, oltre piccole attività commerciali ed artigianali.</p> <p>L'intera zona è fornita dei principali servizi in relazione alle infrastrutture e ai servizi essenziali che ci si aspetta in un contesto urbano.</p> <p>Il bene immobiliare oggetto di esecuzione ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente del Comune di Marsala in Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) di tipo "B" (B2 - Zona di completamento).</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Il bene oggetto di procedura esecutiva risulta occupato/abitato dall'odierno esecutato, che trovasi in stato di separazione, insieme con le sue due figlie in affido.		