
TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Foderà Caterina, nell'Esecuzione Immobiliare 27/2025 del R.G.E.

promossa da

BANCA IFIS S.P.A.

contro

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Vicolo Campanella n. 6, piano 1°.....	4
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Vicolo Campanella snc, piano T.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	6
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.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Lotto 2.....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità.....	11
Confini.....	11
Consistenza.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali.....	12
Stato conservativo.....	12
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14

Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Lotto 1	16
Lotto 2	17
Riepilogo bando d'asta.....	19
Lotto 1	19
Lotto 2	19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 27/2025 del R.G.E.....	20
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 147.932,60	20
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 6.360,55	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Vicolo Campanella n. 6, piano 1°	22
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Vicolo Campanella snc, piano T	22

INCARICO

In data 26/09/2025, il sottoscritto Arch. Foderà Caterina, con studio in Corso G. Amendola n. 35 - 91025 - Marsala (TP), email arch.caterinafodera@gmail.com, PEC caterina.fodera@archiworldpec.it, Tel. 340 8955025, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Vicolo Campanella n. 6, piano 1°
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Vicolo Campanella snc, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VICOLO CAMPANELLA N. 6, PIANO 1°

Appartamento di civile abitazione, posto al I° piano con accesso indipendente a piano terra, locale tecnico e veranda coperta a secondo piano, ubicato nel Comune di Marsala (TP) nel Vicolo Campanella n. 6.

L'unità immobiliare è costituita dai seguenti vani: vano scala, al piano primo abbiamo ingresso su soggiorno - pranzo, cucina, dispensa, disimpegno e w.c., disimpegno 1, n. 2 camere da letto singole, bagno, ripostiglio, camera da letto matrimoniale, n. 2 balconi e n. 2 pozzi luce; al piano secondo abbiamo ripostiglio e veranda coperta. I due livelli sono collegati tramite una scala a chiocciola. Sul lastrico solare è collocato un impianto fotovoltaico.

L'immobile è posto in zona centrale, vicino a Via Roma, è servita da mezzi pubblici ed è vicino la stazione ferroviaria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MARSALA (TP) - VICOLO CAMPANELLA SNC, PIANO T

Magazzino, posto al piano terra e composto da un unico vano, ubicato nel Comune di Marsala (TP) nel Vicolo Campanella snc.

È posto in zona centrale, vicino a Via Roma, zona servita da mezzi pubblici e vicino alla stazione ferroviaria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Vicolo Campanella n. 6, piano 1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In merito alla completezza della documentazione ex. art. 567 si fa riferimento a quanto certificato dal Dottor Vincenzo Calderini, iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) alla Via San Francesco D'Assisi n° 6, allegata agli atti.

TITOLARITÀ

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare di piano primo confina a nord est con il Vicolo Campanella, a sud est con Via Giordano Bruno e con il piano terra in cui sono ubicati dei fabbricati di civile abitazione di proprietà del Sig., un magazzino di proprietà dell'esecutato, e un fabbricato di civile abitazione di proprietà di

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Androne - ingresso	6,60 mq	9,38 mq	0,10	0,94 mq	0,00 m	T
Abitazione	125,69 mq	153,70 mq	1	153,70 mq	0,00 m	1°
Balcone scoperto	7,27 mq	7,67 mq	0,25	1,92 mq	0,00 m	1°
Vano scala	9,36 mq	11,34 mq	0,10	1,13 mq	0,00 m	1°
Ripostiglio	9,36 mq	13,05 mq	1	13,05 mq	0,00 m	2°
Veranda coperta	14,23 mq	16,76 mq	0,95	15,92 mq	0,00 m	2°
Lastrico solare	115,76 mq	134,56 mq	0,15	20,18 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				206,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				206,84 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/2007 al 02/03/2026	#XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX#	Catasto Fabbricati Fg. 409, Part. 339, Sub. 2 Categoria A2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	409	339	2		A2	7	6,5		637,82 €		part. 342 sub. 8

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, in quanto non sono riportati in planimetria il ripostiglio e la veranda coperta posti a secondo piano.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare ha delle rifiniture di tipo civile, per quanto visibile è in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni ad altre unità abitative

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare, oggetto di stima, è stata realizzata in parte con struttura portante intelaiata in c.c.a. e in parte con struttura portante in muratura, e solai in latero cemento con copertura piana; si presenta in buono stato di manutenzione.

Esposizione fabbricato: Nord-est, sud-est;

Altezza interna: 3,20 - 3,50 m;

Le tamponature sono state realizzare in conci di tufo ed i tramezzi divisori in segati di tufo, sono rifinite con intonaco del tipo civile e si trovano in buono stato di manutenzione;

Le pareti esterne sono rivestite con intonaco del tipo Li Vigni, e sono in buono stato di manutenzione;

La pavimentazione interna è in gres-ceramico, così come anche i rivestimenti dei bagni, della lavanderia e della cucina; sono in buono stato di manutenzione;

Le porte interne sono in legno del tipo tamburato e gli infissi esterni sono in legno, nella parte interna, e con avvolgibili in plastica in quella esterna; in buono stato di manutenzione;

Gli impianti elettrici sono del tipo sotto-traccia.

L'impianto di riscaldamento consiste in pompe di calore.

Sul lastrico solare è presente un impianto fotovoltaico in buono stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/08/2005 al 02/03/2026	#XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX# XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX# XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX# XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX# XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX# XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX# XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX# XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX#	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. FRANCESCO LA ROCCA	11/08/2005	4562	2456
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		MARSALA	12/08/2005	2295	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto è costituito da tre compravendite.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 08/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Marsala il 18/07/2007

Reg. gen. 20306 - Reg. part. 4394
Importo: € 102.000,00
A favore di GENERAL ELETTRIC CAPITAL BANK S.A.
Contro
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Marsala il 08/10/2024
Reg. gen. 20840 - Reg. part. 17355
A favore di BANCA IFIS S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Marsala il 28/03/2025
Reg. gen. 6460 - Reg. part. 5485
A favore di BANCA IFIS S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona B1 del Piano Comprensoriale del Comune di Marsala. La zona non risulta vincolata dal Piano Paesaggistico Trapani e dal Piano dell'Assetto Idrogeologico della Regione Sicilia.

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.

Da accesso seguito presso il SUE del Comune di Marsala per verificare la liceità dell'unità immobiliare, si è rilevato che il corpo di fabbrica è stato edificato in diverse fasi:

- in parte in data antecedente al 1/09/1967 (ex F.M. 409 p.lla 342 sub 6);
- in parte tramite la Licenza Edilizia n. 5059 rilasciata dal Comune di Marsala il 24/04/1972 per la realizzazione di un fabbricato a due elevazioni fuori terra con struttura portante in c.c.a. (ex F.M. 409 p.lla 342 sub 4);
- in parte tramite l'Autorizzazione Edilizia n. 255 rilasciata dal Comune di Marsala il 10/06/1988 per il progetto per la sostituzione dei solai del fabbricato di piano terra e primo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione; infatti dopo aver acquistato l'immobile, l'esecutato ha effettuato dei lavori di manutenzione straordinaria, consistenti in modifiche sia interne che esterne, ed ha sostituito alcuni solai.

A seguito di questi lavori le tre unità abitative di piano primo, identificate al N.C.U. nel Foglio di mappa n. 409 con la p.lla 342 sub. 6 e sub. 4 e p.lla 339 sub. 2, sono state unificate in un'unica unità immobiliare.

Sui lastrici solari (secondo piano) sono stati realizzati un vano tecnico con struttura portante in muratura e solai in latero-cemento ed una veranda coperta con struttura portante in ferro e copertura in pannelli sandwich; cui si accede dal primo piano tramite una scala a chiocciola posizionata nel vano scala.

Queste opere sono state realizzate senza presentare alcuna pratica edilizia al Comune di Marsala e al Genio Civile di Trapani, ma è stata presentata la planimetria al N.C.E.U. con prot. n. TP0188529 il 22/05/2007 (Foglio 409, p.lla 342 sub. 8)

Sulla copertura della veranda è stato collocato un impianto fotovoltaico da 3 KW, giusta Comunicazione preventiva per installazione di impianti di energia rinnovabile D.lgs. 387/2003, e sue linee guida del 12/12/2013 prot. 104924.

Per regolarizzare l'unità immobiliare occorre eseguire i seguenti interventi:

- spese tecniche per permesso a costruire ai sensi dell'art.36 D.M. 380/01 e s.m.i. recepito dall'art. 14 della L.R. 16/2016 e s.m.i. per la regolarizzazione delle opere di cui sopra: € 6.000,00;
 - sanzione amministrativa per la regolarizzazione delle opere di primo piano € 1.000,00;
 - oneri concessori e urbanizzazione ai sensi dell'art. 36 D.M. 380/01 € 2.000,00;
 - spese tecniche per la variazione catastale € 800,00;
 - diritti di istruttoria per il Comune, Genio Civile e Catasto € 500,00
- per un totale di €. 10.300,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Vicolo Campanella snc, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

In merito alla completezza della documentazione ex. art. 567 si fa riferimento a quanto certificato dal Dottor Vincenzo Calderini, iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) alla Via San Francesco D'Assisi n° 6, allegata agli atti.

TITOLARITÀ

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il magazzino confina a nord-est con il Vicolo Campanella, a nord-ovest con un fabbricato adibito di civile abitazione di proprietà di e a sud-est sempre con un fabbricato di civile abitazione di proprietà di,.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	8,00 mq	10,69 mq	1	10,69 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				10,69 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,69 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/05/2007 al 02/03/2026	##XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX#	Catasto Fabbricati Fg. 409, Part. 342, Sub. 7 Categoria C2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	409	342	7		C2	7		11 mq	30,16 €		

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare, anche se non è rifinita al civile, per quanto visibile è in discreto stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni ad altre unità abitative

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare, oggetto di stima, è stata realizzata con struttura portante in muratura, e solai in latero cemento con copertura piana; si presenta in buono stato di manutenzione.

Esposizione fabbricato: Nord-est, sud-est;

Altezza interna: 3,70 m;

Le tamponature sono state realizzate in conci di tufo, sono rifinite con intonaco del tipo civile e si trovano in mediocre stato di manutenzione;

Le pareti esterne sono rivestite con intonaco del tipo Li Vigni, e sono in mediocre stato di manutenzione;

La pavimentazione interna è in gres-ceramico, sono in mediocre stato di manutenzione;

L'infisso esterno è in legno del tipo tamburato; in mediocre stato di manutenzione;

L'impianto elettrico non è presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta in uso all'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/08/2005 al 02/03/2026	#XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX# #XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX# #XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX# #XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX# #XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX# #XXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX#	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ROCCA	11/08/2005	4562	2456
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		MARSALA	12/08/2005	2295	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto è costituito da tre compravendite.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 08/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Marsala il 18/07/2007
Reg. gen. 20306 - Reg. part. 4394
Importo: € 102.000,00
A favore di GENERAL ELETTRIC CAPITAL BANK S.A.
Contro
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Marsala il 08/10/2024
Reg. gen. 20840 - Reg. part. 17355
A favore di BANCA IFIS S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Marsala il 28/03/2025
Reg. gen. 6460 - Reg. part. 5485
A favore di BANCA IFIS S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona B1 del Piano Comprensoriale del Comune di Marsala. La zona non risulta vincolata dal Piano Paesaggistico Trapani e dal Piano dell'Assetto Idrogeologico della Regione Sicilia.

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.

Da accesso seguito presso il SUE del Comune di Marsala per verificare la liceità dell'unità immobiliare, si è rilevato che il corpo di fabbrica è stato edificato in diverse fasi:

- in parte in data antecedente al 1/09/1967 (ex F.M. 409 p.la 342 sub 6);
- in parte tramite la Licenza Edilizia n. 5059 rilasciata dal Comune di Marsala il 24/04/1972 per la realizzazione di un fabbricato a due elevazioni fuori terra con struttura portante in c.c.a. (ex F.M. 409 p.la 342 sub 4);
- .

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

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** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Vicolo Campanella n. 6, piano 1°
Appartamento di civile abitazione, posto al I° piano con accesso indipendente a piano terra, locale tecnico e veranda coperta a secondo piano, ubicato nel Comune di Marsala (TP) nel Vicolo Campanella n. 6. L'unità immobiliare è costituita dai seguenti vani: vano scala, al piano primo abbiamo ingresso su soggiorno - pranzo, cucina, dispensa, disimpegno e w.c., disimpegno 1, n. 2 camere da letto singole, bagno, ripostiglio, camera da letto matrimoniale, n. 2 balconi e n. 2 pozzi luce; al piano secondo abbiamo ripostiglio e veranda coperta. I due livelli sono collegati tramite una scala a chiocciola. Sul lastrico solare è collocato un impianto fotovoltaico. L'immobile è posto in zona centrale, vicino a Via Roma, è servita da mezzi pubblici ed è vicino la stazione ferroviaria.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 409, Part. 339, Sub. 2, Categoria A2, Graffato part. 342 sub. 8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 186.156,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Marsala (TP) - Vicolo Campanella n. 6, piano 1°	206,84 mq	900,00 €/mq	€ 186.156,00	100,00%	€ 186.156,00
				Valore di stima:	€ 186.156,00

Valore di stima: € 186.156,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per assenza di garanzia per vizi.	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10.300,00	€

Valore finale di stima: € 147.932,60

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Vicolo Campanella snc, piano T
Magazzino, posto al piano terra e composto da un unico vano, ubicato nel Comune di Marsala (TP) nel Vicolo Campanella snc. È posto in zona centrale, vicino a Via Roma, zona servita da mezzi pubblici e vicino alla stazione ferroviaria.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 409, Part. 342, Sub. 7, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.483,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N°2 - Magazzino Marsala (TP) - Vicolo Campanella snc, piano T	10,69 mq	700,00 €/mq	€ 7.483,00	100,00%	€ 7.483,00
				Valore di stima:	€ 7.483,00

Valore di stima: € 7.483,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per assenza di garanzia per vizi.	15,00	%

Valore finale di stima: € 6.360,55

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 08/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Foderà Caterina

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Foto
- ✓ Google maps
- ✓ Ortofoto
- ✓ Planimetrie catastali
- ✓ Visure e schede catastali
- ✓ Altri allegati - Pianta Unità immobiliare
- ✓ Altri allegati - Pianta magazzino
- ✓ Altri allegati - Relazione di Stima canone di locazione
- ✓ Altri allegati - Verbale di sopralluogo

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Vicolo Campanella n. 6, piano 1°
Appartamento di civile abitazione, posto al I° piano con accesso indipendente a piano terra, locale tecnico e veranda coperta a secondo piano, ubicato nel Comune di Marsala (TP) nel Vicolo Campanella n. 6. L'unità immobiliare è costituita dai seguenti vani: vano scala, al piano primo abbiamo ingresso su soggiorno - pranzo, cucina, dispensa, disimpegno e w.c., disimpegno 1, n. 2 camere da letto singole, bagno, ripostiglio, camera da letto matrimoniale, n. 2 balconi e n. 2 pozzi luce; al piano secondo abbiamo ripostiglio e veranda coperta. I due livelli sono collegati tramite una scala a chiocciola. Sul lastrico solare è collocato un impianto fotovoltaico. L'immobile è posto in zona centrale, vicino a Via Roma, è servita da mezzi pubblici ed è vicino la stazione ferroviaria.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 409, Part. 339, Sub. 2, Categoria A2, Graffato part. 342 sub. 8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B1 del Piano Comprensoriale del Comune di Marsala. La zona non risulta vincolata dal Piano Paesaggistico Trapani e dal Piano dell'Assetto Idrogeologico della Regione Sicilia.

Prezzo base d'asta: € 147.932,60

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Marsala (TP) - Vicolo Campanella snc, piano T
Magazzino, posto al piano terra e composto da un unico vano, ubicato nel Comune di Marsala (TP) nel Vicolo Campanella snc. È posto in zona centrale, vicino a Via Roma, zona servita da mezzi pubblici e vicino alla stazione ferroviaria.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 409, Part. 342, Sub. 7, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona B1 del Piano Comprensoriale del Comune di Marsala. La zona non risulta vincolata dal Piano Paesaggistico Trapani e dal Piano dell'Assetto Idrogeologico della Regione Sicilia.

Prezzo base d'asta: € 6.360,55

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 27/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 147.932,60

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Marsala (TP) - Vicolo Campanella n. 6, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 409, Part. 339, Sub. 2, Categoria A2, Graffato part. 342 sub. 8	Superficie	206,84 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare ha delle rifiniture di tipo civile, per quanto visibile è in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione, posto al 1° piano con accesso indipendente a piano terra, locale tecnico e veranda coperta a secondo piano, ubicato nel Comune di Marsala (TP) nel Vicolo Campanella n. 6. L'unità immobiliare è costituita dai seguenti vani: vano scala, al piano primo abbiamo ingresso su soggiorno - pranzo, cucina, dispensa, disimpegno e w.c., disimpegno 1, n. 2 camere da letto singole, bagno, ripostiglio, camera da letto matrimoniale, n. 2 balconi e n. 2 pozzi luce; al piano secondo abbiamo ripostiglio e veranda coperta. I due livelli sono collegati tramite una scala a chiocciola. Sul lastrico solare è collocato un impianto fotovoltaico. L'immobile è posto in zona centrale, vicino a Via Roma, è servita da mezzi pubblici ed è vicino la stazione ferroviaria.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.360,55

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Marsala (TP) - Vicolo Campanella snc, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 409, Part. 342, Sub. 7, Categoria C2	Superficie	10,69 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare, anche se non è rifinita al civile, per quanto visibile è in discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	Magazzino, posto al piano terra e composto da un unico vano, ubicato nel Comune di Marsala (TP) nel Vicolo Campanella snc. È posto in zona centrale, vicino a Via Roma, zona servita da mezzi pubblici e vicino alla stazione ferroviaria.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta in uso all'esecutato.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VICOLO CAMPANELLA N. 6, PIANO 1°

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Marsala il 18/07/2007
Reg. gen. 20306 - Reg. part. 4394
Importo: € 102.000,00
A favore di GENERAL ELETTRIC CAPITAL BANK S.A.
Contro
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Marsala il 08/10/2024
Reg. gen. 20840 - Reg. part. 17355
A favore di BANCA IFIS S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Marsala il 28/03/2025
Reg. gen. 6460 - Reg. part. 5485
A favore di BANCA IFIS S.P.A.
Contro
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MARSALA (TP) - VICOLO CAMPANELLA SNC, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Marsala il 18/07/2007
Reg. gen. 20306 - Reg. part. 4394
Importo: € 102.000,00
A favore di GENERAL ELETTRIC CAPITAL BANK S.A.
Contro
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Marsala il 08/10/2024
Reg. gen. 20840 - Reg. part. 17355
A favore di BANCA IFIS S.P.A.

Contro

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Marsala il 28/03/2025

Reg. gen. 6460 - Reg. part. 5485

A favore di BANCA IFIS S.P.A.

Contro

Formalità a carico della procedura