

TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Parrinello Leonardo, nell'Esecuzione Immobiliare 120/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7.....	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7	8
Patti.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7	9
Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7	9



Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7	9
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7	9
Stato di occupazione	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7	11
Formalità pregiudizievoli	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7	11
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7	12
Normativa urbanistica	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7	13
Regolarità edilizia	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7	13
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7	14
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 120/2024 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 110.873,92	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7	19
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7	19



INCARICO

All'udienza del 23/12/2024, il sottoscritto Geom. Parrinello Leonardo, con studio in Via Baglio Inglese Woodhouse, 89 - 91020 - Petrosino (TP), email leonardo.parrinello@alice.it, Tel. 0923 731073, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA GIORDANO BRUNO N. 7

Appartamento di civile abitazione, posto al piano secondo di un edificio condominiale a più piani, con ingresso dal vano scala comune ubicato in zona residenziale in centro urbano.

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

OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

Con comunicazione del 31/01/2025, comunicai alle parti interessate che il giorno 20/02/2025 alle ore 16,30 avrei dato inizio delle operazioni peritali presso gli immobili pignorati siti in Marsala via Giordano Bruno n. 7. Alla data, l'ora ed al luogo fissato per l'inizio delle operazioni peritali erano presenti: il custode giudiziario Avv. Giovanni Di Dia ed il Signor Castelli Claudio Giovanni, esecutato. Alla presenza degli intervenuti, ho eseguito la ricognizione generale dei luoghi, i necessari rilievi di rito ed un dettagliato rilievo fotografico degli immobili pignorati.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA GIORDANO BRUNO N. 7

Posto auto, posto al piano cantinato dello stesso edificio condominiale, contrassegnato con il n. 27.

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

OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

Con comunicazione del 31/01/2025, comunicai alle parti interessate che il giorno 20/02/2025 alle ore 16,30 avrei dato inizio delle operazioni peritali presso gli immobili pignorati siti in Marsala via Giordano Bruno n. 7. Alla data, l'ora ed al luogo fissato per l'inizio delle operazioni peritali erano presenti: il custode giudiziario Avv. Giovanni Di Dia ed il Signor Castelli Claudio Giovanni, esecutato. Alla presenza degli intervenuti, ho eseguito la ricognizione generale dei luoghi, i necessari rilievi di rito ed un dettagliato rilievo fotografico degli immobili



pignorati.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA GIORDANO BRUNO N. 7

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA GIORDANO BRUNO N. 7

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA GIORDANO BRUNO N. 7

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA GIORDANO BRUNO N. 7

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA GIORDANO BRUNO N. 7

Confina con vano scala e ascensore condominiale, con appartamento complanare e con spazi condominiali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA GIORDANO BRUNO N. 7

Confina con la corsia di accesso, con il posto auto n. 26 e con il vano scala condominiale.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA GIORDANO BRUNO N. 7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,00 mq	118,00 mq	1	118,00 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	13,10 mq	14,40 mq	0,25	3,60 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	5,70 mq	6,30 mq	0,40	2,52 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				124,12 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				124,12 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA GIORDANO BRUNO N. 7

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto coperto	8,00 mq	8,00 mq	1	8,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				8,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				8,00 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA GIORDANO BRUNO N. 7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/11/1984 al 01/02/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 409, Part. 583, Sub. 9 Categoria A2
Dal 01/02/1985 al 19/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 409, Part. 583, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA GIORDANO BRUNO N. 7

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/11/1984 al 01/02/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 409, Part. 583, Sub. 27 Categoria C6
Dal 01/02/1985 al 19/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 409, Part. 583, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A2 Piano 2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA GIORDANO BRUNO N. 7

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	409	583	9	1	A2					2	



Corrispondenza catastale

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

Dal sopralluogo eseguito si è riscontrato che l'appartamento era stato variato rispetto alla planimetria catastale in atti (eliminazione del muro divisorio tra l'ingresso e la dispensa creando l'ingresso di maggiore dimensione) e che erroneamente in detta planimetria catastale era stato rappresentato anche il vano scala comune. Le variazioni sono state denunciate dal sottoscritto C.T.U. con denuncia di variazione DOCFA del 24/03/2025.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA GIORDANO BRUNO N. 7

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	409	583	27	1	C6					S1	

Corrispondenza catastale

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

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA GIORDANO BRUNO N. 7

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA GIORDANO BRUNO N. 7

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA GIORDANO BRUNO N. 7

L'appartamento si presenta in buono stato di mantenimento e di conservazione.



BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA GIORDANO BRUNO N. 7

Il posto auto si presenta in buono stato di mantenimento e di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA GIORDANO BRUNO N. 7

All'immobile competono tutti i diritti, azioni, ragioni, accessioni, attinenze, pertinenze, usi, servitù, comunità, che legittimamente vi competono per possesso, ubicazione, destinazione, titoli, legge e stato dei luoghi senza riserve, ed eccezioni, nonché con la proporzionale rata di comproprietà di tutte le parti, impianti, manufatti, installazioni e opere di qualunque genere dell'edificio in cui rientrano destinati all'uso ed al godimento comune fra tutti i condomini ai sensi degli artt. 1117 e segg. del codice civile, ed in particolare con la proporzionale rata di comproprietà:

- dell'area su cui sorge l'edificio, del suo sottosuolo, delle fondazioni e di tutte le opere destinate alla stabilità e alla estetica dell'edificio medesimo, nonché dei muri maestri e delle strutture portanti;
 - dell'androne di ingresso con i relativi pianerottoli, impianti ed accessori; dell'ascensore, del suo impianto, del vano-corsa, della sala macchine e dei lastrici solari;
 - dei locali occupati dall'autoclave posto nel piano cantinato e dall'impianto di riserva idrica con relativo serbatoio;
 - degli impianti di luce e dell'impianto di approvvigionamento idrico costituito da autoclave ed accessori relativi, con i rispettivi condotti sino al punto di diramazione degli impianti stessi alle singole unità immobiliari, dell'impianto di depurazione delle acque di scarico sistemato in sito interrato nell'area libera prospiciente sulla via Giordano Bruno completo delle vasche dei pozzetti e delle tubazioni di scarico delle acque bianche nere fino al punto diramazione ai vari appartamenti;
 - del passo carrabile, del cancello di ingresso dalla via Giordano Bruno e dello scivolo di accesso allo scantinato nonché delle corsie di manovra dello scantinato stesso;
 - l'area libera rimanente sul fronte dell'edificio prospiciente la via Giordano Bruno;
- e tutte quelle altre descritte nel titolo di provenienza dell'immobile.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA GIORDANO BRUNO N. 7

All'immobile competono le stesse parti comuni descritti nel bene n° 1 (Appartamento)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA GIORDANO BRUNO N. 7

L'appartamento pignorato è posto al piano secondo di un edificio condominiale ubicato in centro urbano della Città. L'edificio condominiale cui fa parte l'appartamento pignorato è stato costruito nell'anno 1984 con struttura portante costituita da intelaiatura in cemento armato e solai in latero-cemento e tomagnature in muratura. Si presenta in buone condizioni di staticità e di mantenimento, rifinito interamente con intonaco del tipo civile e pavimentato con piastrelle in ceramica, infissi interni in legno del tipo tamburato ed esterni in legno con serrande in plastica. Gli impianti tecnologici sono del tipo sottotraccia. Fa parte dell'appartamento pignorato il posto auto ubicato al piano cantinato dello stesso edificio.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA GIORDANO BRUNO N. 7



L'immobile pignorato riguarda un posto auto di pertinenza all'unità abitativa posto al piano cantinato di un edificio condominiale ubicato in centro urbano della Città. L'edificio condominiale cui fa parte il posto auto pignorato è stato costruito nell'anno 1984 con struttura portante costituita da intelaiatura in cemento armato e solai in latero-cemento e tompagnature in muratura. Si presenta in buone condizioni di staticità e di mantenimento, con pavimentazione in battuto di cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA GIORDANO BRUNO N. 7

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA GIORDANO BRUNO N. 7

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA GIORDANO BRUNO N. 7

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/02/1985 al 24/03/2025	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Salvatore Lombardo	01/02/1985	7751	2755
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani	02/03/1985	4962	4369
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro di Marsala	21/02/1985	704			



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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA GIORDANO BRUNO N. 7

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/02/1985 al 24/03/2025	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Salvatore Lombardo	01/02/1985	7751	2755
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani	02/03/1985	4962	4369
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Marsala	21/02/1985	704	

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA GIORDANO BRUNO N. 7

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 24/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni



- **Ipoteca giudiziale**
Trascritto a Trapani il 19/12/2023
Reg. gen. 25992 - Reg. part. 1666
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 23/08/2024
Reg. gen. 18245 - Reg. part. 15236
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 nell'annotazione di cancellazione/restrizione ipoteca e 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: € 294,00 comprese le tasse ipotecarie le imposte ipotecarie e l'imposta di bollo.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA GIORDANO BRUNO N. 7

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 24/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Ipoteca giudiziale**
Trascritto a Trapani il 19/12/2023
Reg. gen. 25992 - Reg. part. 1666
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 23/08/2024
Reg. gen. 18245 - Reg. part. 15236
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA GIORDANO BRUNO N. 7

In base al Piano Comprensoriale n. 1, attualmente in vigore, il lotto su cui è realizzato l'immobile ricade in zona B/1 (Zona residenziale).

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA GIORDANO BRUNO N. 7

In base al Piano Comprensoriale n. 1, attualmente in vigore, il lotto su cui è realizzato l'immobile ricade in zona B/1 (Zona residenziale).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA GIORDANO BRUNO N. 7

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

Da ricerche eseguite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Marsala si è accertato che l'edificio condominiale di cui fa parte l'immobile pignorato è stato costruito con Concessione Edilizia n. 946 del 07/06/1983 e successiva Concessione Edilizia di variante in corso d'opera n. 1231 del 19/10/1984 rilasciate dal Sindaco del Comune di Marsala in testa al Signor Bertolino Pietro. E che in data 18/12/1984 con provvedimento n. 39619/84 l'edificio è stato dichiarato abitabile.

Dal sopralluogo eseguito si è riscontrato che l'appartamento è stato variato rispetto al progetto approvato (eliminazione del muro divisorio tra l'ingresso e la dispensa creando l'ingresso di maggiore dimensione). Inoltre, è stata realizzata la chiusura a vetri di una parte del balcone della cucina per una superficie di mq 5,70 circa. Detti lavori sono stati eseguiti senza i previsti titoli abilitativi edilizi.

Per la regolarizzazione urbanistica sarà necessario presentare: per le modifiche interne, una pratica edilizia in sanatoria con pagamento di una sanzione di € 1.000,00 e di € 50,00 per diritti, oltre agli oneri tecnici di circa € 1.0000,00; per la chiusura a vetri del balcone una pratica edilizia in sanatoria con pagamento circa € 142,50 (€ 25/mq) e di € 50,00 per diritti, oltre agli oneri tecnici di circa € 1.0000,00.

La variazione catastale è stata denunciata dal sottoscritto CTU con variazione DOCFA e che la spesa ammonta a €. 500,00 per la redazione della pratica catastale e ad € 70,00 per tributi catastali.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA GIORDANO BRUNO N. 7

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

Da ricerche eseguite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Marsala si è accertato che l'edificio condominiale di cui fa parte l'immobile pignorato è stato costruito con Concessione Edilizia n. 946 del 07/06/1983 e successiva Concessione Edilizia di variante in corso d'opera n. 1231 del 19/10/1984 rilasciate dal Sindaco del Comune di Marsala in testa al Signor Bertolino Pietro. E che in data 18/12/1984 con provvedimento n. 39619/84 l'edificio è stato dichiarato abitabile.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA GIORDANO BRUNO N. 7

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.570,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 5.782,78

Come da dichiarazione fornita dall'amministratore condominiale, l'esecutato ad oggi ha un debito condominiale pari a euro 5.392,78 ha un saldo rimanente 2024 più le tre mensilità 2025 per 130,00; inoltre, sono previste interventi per "allaccio idrico fognario" e "interventi sui prospetti condominiale", ancora da definirsi tramite computo metrico.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA GIORDANO BRUNO N. 7

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 di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7
 Appartamento di civile abitazione, posto al piano secondo di un edificio condominiale a più piani, con ingresso dal vano scala comune ubicato in zona residenziale in centro urbano.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 409, Part. 583, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 136.532,00
 Il metodo di stima utilizzato per la valutazione è quello sintetico-comparativo. Per la determinazione del più probabile valore di mercato sono stati utilizzati i valori della "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate", oltre a svolgere indagini di mercato, individuando dei valore medi per metro quadrato per fabbricati simili posti nelle immediate vicinanze. I valori ottenuti sono stati mediati e valutate le caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di valutazione (stato d'uso, manutenzione, stato di possesso, eventuali vizi occulti, ecc.), nonché le condizioni estrinseche (ubicazione, caratteristiche dell'unità immobiliare, pertinenze ecc. e condizioni di transitabilità delle strade di collegamento con i vicini mercati e centri urbani), sono stati definiti i valori unitari per metro quadrato di superficie. Il valore finale del bene è stato determinato tenendo conto degli oneri per la regolarizzazione urbanistica, quelli per la regolarizzazione catastale e delle spese con condominiali insolute, che ammontano complessivamente a circa € 9.595,28.
- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7
 Posto auto, posto al piano cantinato dello stesso edificio condominiale, contrassegnato con il n. 27.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 409, Part. 583, Sub. 27, Zc. 1, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 5.200,00
 Il metodo di stima utilizzato per la valutazione è quello sintetico-comparativo. Per la determinazione del più probabile valore di mercato sono stati utilizzati i valori della "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate", oltre a svolgere indagini di mercato, individuando dei valore medi per metro quadrato per fabbricati simili posti nelle immediate vicinanze. I valori ottenuti sono stati mediati e valutate le caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di valutazione (stato d'uso, manutenzione, stato di possesso, eventuali vizi occulti, ecc.), nonché le condizioni estrinseche (ubicazione, caratteristiche dell'unità immobiliare, pertinenze ecc. e condizioni di transitabilità delle strade di collegamento con i vicini mercati e centri urbani), sono stati definiti i valori unitari per metro quadrato di superficie.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7	124,12 mq	1.100,00 €/mq	€ 136.532,00	100,00%	€ 136.532,00
Bene N° 2 - Posto auto Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7	8,00 mq	650,00 €/mq	€ 5.200,00	100,00%	€ 5.200,00
Valore di stima:					€ 141.732,00



Valore di stima: € 141.732,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3245,50	€
Oneri di regolarizzazione catastale	570,00	€
Spese condominiali insolute	5782,78	€
Decurtazione forfettaria per assenza di garanzia per vizi e per differenza oneri tributari su base catastale e reale	15,00	%

Valore finale di stima: € 110.873,92

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione è quello sintetico-comparativo. Per la determinazione del più probabile valore di mercato sono stati utilizzati i valori della "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate", oltre a svolgere indagini di mercato, individuando dei valore medi per metro quadrato per fabbricati simili posti nelle immediate vicinanze. I valori ottenuti sono stati mediati e valutate le caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di valutazione (stato d'uso, manutenzione, stato di possesso, eventuali vizi occulti, ecc.), nonché le condizioni estrinseche (ubicazione, caratteristiche dell'unità immobiliare, pertinenze ecc. e condizioni di transitabilità delle

strade di collegamento con i vicini mercati e centri urbani), sono stati definiti i valori unitari per metro quadrato di superficie.
Al valore di stima, viene applicata riduzione complessiva forfettaria del 15% dovuta all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito e per differenza oneri tributari su base catastale e reale.

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.

Petrosino, li 29/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Parrinello Leonardo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7
Appartamento di civile abitazione, posto al piano secondo di un edificio condominiale a più piani, con ingresso dal vano scala comune ubicato in zona residenziale in centro urbano.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 409, Part. 583, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al Piano Comprensoriale n. 1, attualmente in vigore, il lotto su cui è realizzato l'immobile ricade in zona B/1 (Zona residenziale).
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7
Posto auto, posto al piano cantinato dello stesso edificio condominiale, contrassegnato con il n. 27.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 409, Part. 583, Sub. 27, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In base al Piano Comprensoriale n. 1, attualmente in vigore, il lotto su cui è realizzato l'immobile ricade in zona B/1 (Zona residenziale).

Prezzo base d'asta: € 110.873,92



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 120/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.873,92

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 409, Part. 583, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A2	Superficie	124,12 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in buono stato di mantenimento e di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione, posto al piano secondo di un edificio condominiale a più piani, con ingresso dal vano scala comune ubicato in zona residenziale in centro urbano.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati.		

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Marsala (TP) - via Giordano Bruno n. 7		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 409, Part. 583, Sub. 27, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	8,00 mq
Stato conservativo:	Il posto auto si presenta in buono stato di mantenimento e di conservazione.		
Descrizione:	Posto auto, posto al piano cantinato dello stesso edificio condominiale, contrassegnato con il n. 27.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dagli esecutati.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA GIORDANO BRUNO N. 7

Trascrizioni

- **Ipoteca giudiziale**
Trascritto a Trapani il 19/12/2023
Reg. gen. 25992 - Reg. part. 1666
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A MARSALA (TP) - VIA GIORDANO BRUNO N. 7

Trascrizioni

- **Ipoteca giudiziale**
Trascritto a Trapani il 19/12/2023
Reg. gen. 25992 - Reg. part. 1666
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

