
TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom.
R.G.E.

, nell'Esecuzione Immobiliare 15/2026 del

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Contrada Pontefumarella n. 292 , 91025, interno 20, piano T-1-2.	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 15/2026 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 113.000,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	16



INCARICO

All'udienza del 26/03/2026, il sottoscritto Geom. _____, con studio in Via _____, email _____, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/04/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Contrada Pontefiumarella n. 292 , 91025, interno 20, piano T-1-2

DESCRIZIONE

Fabbricato adibito ad abitazione, facente parte di un maggior complesso edilizio denominato "RESIDENCE EOLO", composto da un vano soggiorno-cucina e scala di collegamento al piano primo, w.c., disimpegno, ripostiglio sottoscala e una veranda coperta con struttura precaria a piano terra e da due vani, bagno, ripostiglio, disimpegno e vano scala al piano primo, e da un vano, w.c., ripostiglio, scala e terrazzo al piano secondo, con pertinenti due aree di cui una antistante e l'altra retrostante. Ubicato in zona periferica a circa 10 km dal centro urbano di Marsala.

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 UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Contrada Pontefiumarella n. 292 , 91025, interno 20, piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: c7eeef60edbb4ae133e95de165ab06

Firmato Da:



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina da due lati con stradelle condominiali e da due lati con altri fabbricati dello stesso complesso edilizio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130,00 mq	155,00 mq	1	155,00 mq	0,00 m	Terra, 1 e 2
Veranda	12,64 mq	12,64 mq	0,30	3,79 mq	0,00 m	Terra
Terrazza	30,00 mq	30,00 mq	0,15	4,50 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	4,80 mq	4,80 mq	0,25	1,20 mq	0,00 m	1
Cortile	150,00 mq	150,00 mq	0,18	27,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				191,49 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				191,49 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 08/09/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 280, Part. 48, Zc. 2 Categoria A7 Graffato 49
Dal al 28/06/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 280, Part. 481, Sub. 5, Zc. 2



		Categoria A2
Dal al 26/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 280, Part. 481, Sub. 5 Categoria A2
Dal al 03/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 280, Part. 480, Sub. 5 Categoria A2
Dal al 05/06/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 280, Part. 481, Sub. 26 Categoria A2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.
Al fine di allineare la documentazione catastale allo stato di fatto accertato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ha provveduto alla presentazione della denuncia di variazione catastale mediante procedura DOCFA del 04/06/2026 con conseguente aggiornamento della planimetria catastale dell'unità immobiliare e che a seguito dell'aggiornamento catastale all'unità immobiliare è stato attribuito il nuovo subalterno n. 26.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	280	481	26	2	A2	5	7,5	181 mq	581,01 €	T-1-2	

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 è emerso che l'unità immobiliare oggetto di stima presentava alcune difformità rispetto alla planimetria catastale depositata agli atti. In particolare, al piano terra risultava realizzato un ripostiglio nel sottoscala, non rappresentato nella planimetria catastale, nonché una veranda coperta con struttura precaria che aveva determinato un ampliamento della superficie dell'immobile. Al piano primo risultava omessa la rappresentazione della scala di collegamento con il piano secondo; inoltre, il locale originariamente destinato a W.C. era stato adibito a ripostiglio, mentre il servizio igienico era stato ricavato in un diverso vano. Al piano secondo risultava infine omessa la rappresentazione del balcone a servizio del terrazzo.

Al fine di allineare la documentazione catastale allo stato di fatto accertato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ha provveduto alla presentazione della denuncia di variazione catastale mediante procedura DOCFA del 04/06/2026 con conseguente aggiornamento della planimetria catastale dell'unità immobiliare. A seguito dell'aggiornamento catastale è stato attribuito il nuovo subalterno 26.



STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta in buono stato di mantenimento e di conservazione, ad eccezione del vano di secondo piano che presenta una grave infestazione di muffa sul soffitto e sulle pareti, causata molto probabilmente da umidità.

PARTI COMUNI

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 nonché con la proporzionale rata di comproprietà di tutte le parti, impianti, manufatti, installazioni e opere di qualunque genere del complesso edilizio 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 comproprietà condominiale:

- delle stradelle di accesso all'intero complesso edilizio individuate nel Catasto Fabbricati di Marsala nel foglio di mappa n. 280 con la particella n. 481 subalterno n.1: bene comune non censibile ai subalterni dal n.2 al n.26;
- dei locali occupati dall'impianto di riserva idrica e del relativo serbatoio, dell'impianto per l'approvvigionamento idrico costituito da autoclave ed accessori relativi, con i rispettivi condotti sino ai punti di diramazione alle singole unità immobiliari, dell'impianto elettrico, citofonico e telefonico, dei condotti di scarico delle acque bianche e delle acque nere e dell'impianto di depurazione, nonché di tutti quegli spazi non a servizio delle singole unità immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile pignorato fa parte di un maggior complesso edilizio denominato "RESIDENCE EOLO", costruito nell'anno 2000 con struttura portante costituita da intelaiatura in cemento armato e solai in latero-cemento e compagnature con blocchi di pomice cemento. Rifinito interamente con intonaco del tipo civile e pavimentato con piastrelle in ceramica, infissi interni in legno del tipo tamburato ed esterni in alluminio verniciato. Gli impianti tecnologici sono del tipo sottotraccia. Sono pertinenti due aree di cui una antistante e l'altra retrostante.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A MARSALA (TP) - CONTRADA PONTEFIUMARELLA N. 292 , 91025, INTERNO 20, PIANO T-1-2

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e provvisoriamente dalla madre convivente **** Omissis ****.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/06/2002 al 26/03/2024	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/06/2002	49193	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/03/2024	**** Omissis ****	donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/03/2024	35294	16196
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 18/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Trapani il 06/04/2021
Reg. gen. 6893 - Reg. part. 469
Quota: 1/2
Importo: € 144.607,93
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 72.303,97
- **Ipoteca In rinnovazione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Trapani il 06/04/2021
Reg. gen. 6893 - Reg. part. 469
Quota: 1/2
Importo: € 144.607,93
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 72.303,97
- **Ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Trapani il 06/04/2021
Reg. gen. 6893 - Reg. part. 469
Quota: 0/0
Importo: € 144.607,93
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 72.303,97

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 18/03/2026
Reg. gen. 5743 - Reg. part. 4803
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 è emerso che gli oneri di cancellazione a carico della procedura sono i seguenti:

1. Cancellazione dell'ipoteca volontaria in rinnovazione



Per la cancellazione della formalità ipotecaria dovranno essere corrisposti, per ciascuna annotazione:

€ 35,00 a titolo di tassa ipotecaria;

€ 59,00 a titolo di imposta di bollo;

imposta ipotecaria pari allo 0,50%, da calcolarsi sul minore importo tra il credito garantito e il prezzo di aggiudicazione dell'immobile.

2. Cancellazione del pignoramento immobiliare

Per la cancellazione della formalità di pignoramento immobiliare dovrà essere corrisposto, per ciascuna annotazione, l'importo complessivo di € 294,00, comprensivo di tassa ipotecaria, imposta ipotecaria e imposta di bollo.

NORMATIVA URBANISTICA

In base al Piano Comprensoriale n. 1, attualmente in vigore, il lotto su cui è realizzato l'immobile ricade in zona B/3 (Zona edificabile).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da ricerche eseguite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Marsala si è accertato che l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato è stato costruito con Concessione Edilizia n. 149 del 16/04/1999 rilasciata dal Dirigente del XII Settore Urbanistica del Comune di Marsala in testa alla Signor _____ nella qualità di legale rappresentante della Società _____

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Dall'esame dello stato dei luoghi, effettuato in occasione del sopralluogo, è emerso che l'unità immobiliare presenta opere realizzate in difformità rispetto al progetto assentito e agli elaborati depositati presso gli uffici comunali.

In particolare:

Piano Terra

diversa distribuzione degli spazi interni, mediante eliminazione del locale originariamente destinato a garage e realizzazione di un unico ambiente adibito a cucina-soggiorno, con annessi disimpegno e ripostiglio ricavato nel sottoscala;

realizzazione di una veranda coperta, avente superficie pari a circa mq 12,60, costituita da struttura precaria.



Piano Primo

diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto rappresentato negli elaborati progettuali assentiti; realizzazione di n. 2 balconi.

Piano Secondo

cambio di destinazione d'uso del locale originariamente assentito come deposito, trasformato in superficie residenziale mediante realizzazione di un vano, un disimpegno, un servizio igienico e un ripostiglio; trasformazione del lastrico non praticabile in terrazzo; realizzazione di un balcone.

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici comunali competenti non risultano rilasciati titoli edilizi, autorizzazioni o altri provvedimenti abilitativi relativi alle opere sopra descritte, le quali risultano pertanto eseguite in assenza di idoneo titolo edilizio e in difformità rispetto al progetto originariamente assentito.

Si rileva inoltre che il garage, originariamente vincolato a parcheggio in forza della Dichiarazione di Vincoli Edilizi allegata alla Concessione Edilizia n. 149 del 16/04/1999, è stato trasformato in superficie residenziale.

Pertanto, l'unità immobiliare risulta attualmente priva sia di garage sia della superficie destinata a parcheggio prevista dal citato vincolo. Sarà quindi necessario procedere non solo alla regolarizzazione delle opere eseguite in difformità dal titolo edilizio, ma anche alla regolarizzazione del vincolo a parcheggio.

A tal fine dovrà essere presentata all'Ufficio Urbanistica competente una richiesta di autorizzazione per il trasferimento del vincolo a parcheggio dal garage originariamente previsto in progetto a un'altra area ubicata all'esterno del fabbricato, ma all'interno del medesimo lotto di pertinenza. Tale operazione dovrà essere formalizzata mediante atto notarile pubblico, contestualmente allo svincolo dell'area precedentemente gravata dalla Dichiarazione di Vincoli Edilizi allegata alla Concessione Edilizia n. 149 del 16/04/1999.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 303,89

Come da bilancio preventivo per l'anno 2026 fornito dall'amministratore condominiale.

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) - Contrada Pontefiumarella n. 292 , 91025, interno 20, piano T-1-2

Fabbricato adibito ad abitazione, facente parte di un maggior complesso edilizio denominato "RESIDENCE EOLO", composto da un vano soggiorno-cucina e scala di collegamento al piano primo, w.c., disimpegno, ripostiglio sottoscala e una veranda coperta con struttura precaria a piano terra e da due vani, bagno, ripostiglio, disimpegno e vano scala al piano primo, e da un vano, w.c., ripostiglio, scala e terrazzo al piano secondo, con pertinenti due aree di cui una antistante e l'altra retrostante. Ubicato in zona periferica a circa 10 km dal centro urbano di Marsala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 280, Part. 481, Sub. 26, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 153.000,00

I costi presunti per la regolarizzazione sono i seguenti:

€ 800,00 per oneri di cambio di destinazione d'uso del locale garage ad abitazione, per la realizzazione della superficie non residenziale della veranda e per la trasformazione del lastrico da non praticabile a terrazzo, ma essendo in sanatoria detto importo va raddoppiato e pertanto sarà di € 1.600,00

€ 1.000,00 per sanzione amministrativa per le modiche interne non denunciate;

€ 1.000,00 (SCIA in sanatoria) circa per onorari tecnici e spese professionali per il cambio di destinazione d'uso e modifiche interne, oltre ai diritti di segreteria di € 52,00;

€ 1.000,00 circa per onorari tecnici e spese professionali per l'autorizzazione al trasferimento dell'area vincolata a parcheggio dal garage, prevista in progetto, presso altro sito all'esterno del fabbricato ma all'interno al lotto di pertinenza;

€ 500,00 circa per saldo della compensazione della riduzione degli oneri, a suo tempo goduto per il rilascio della Concessione Edilizia n. 149 del 16/04/1999, poiché trattavasi di volume vincolato a parcheggio;

€ 1.200,00 spese notarili per vincolo dell'area a parcheggio con atto notarile in forma pubblica, contestualmente allo svincolo dell'area precedentemente vincolata con la Dichiarazione di Vincoli Edilizi allegata alla C.E. n. 149 del 16/04/1999;

€ 632,00 oneri per la regolarizzazione della veranda con struttura precaria ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003

€ 1.000,00 (CILA) circa per onorari tecnici e spese professionali per la regolarizzazione della veranda con struttura precaria ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003, oltre ai diritti di segreteria di € 52,00;

€ 570,00 oneri per regolarizzazione catastale;

€ 1.000,00 per trattamento antimuffa e pitturazione del piano secondo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Marsala (TP) - Contrada Pontefiumarella n. 292 , 91025, interno 20, piano T-1-2	191,49 mq	800,00 €/mq	€ 153.192,00	100,00%	€ 153.000,00
Valore di stima:					€ 153.000,00



Valore di stima: € 153.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8.036,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	570,00	€
Spese per trattamento antimuffa e pitturazione del piano secondo	1.000,00	€
Decurtazione forfetaria per assenza di garanzia per vizi e per differenza oneri tributari su base catastale e reale 15%	15,00	%

Valore finale di stima: € 113.000,00

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 le spese per trattamento antimuffa e pitturazione del piano secondo.

Al valore di stima, viene applicata riduzione complessiva forfetaria del 5% per lo stato d'uso e manutenzione e 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 08/06/2026



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione edilizia ed elaborati
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetrie
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rappresentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Variazione catastale (DOCFA)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione inizio operazioni peritali e ricevute
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevute trasmissione perizia alle parti
- ✓ N° 1 Altri allegati - Situazione economica condominio
- ✓ N° 1 Altri allegati - Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica_DOC_2008133113
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura attuale_DOC_2019293541



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Marsala (TP) - Contrada Pontefiumarella n. 292 , 91025, interno 20, piano T-1-2

Fabbricato adibito ad abitazione, facente parte di un maggior complesso edilizio denominato "RESIDENCE EOLO", composto da un vano soggiorno-cucina e scala di collegamento al piano primo, w.c., disimpegno, ripostiglio sottoscala e una veranda coperta con struttura precaria a piano terra e da due vani, bagno, ripostiglio, disimpegno e vano scala al piano primo, e da un vano, w.c., ripostiglio, scala e terrazzo al piano secondo, con pertinenti due aree di cui una antistante e l'altra retrostante. Ubicato in zona periferica a circa 10 km dal centro urbano di Marsala.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 280, Part. 481, Sub. 26, Zc. 2, 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/3 (Zona edificabile).

Prezzo base d'asta: € 113.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 15/2026 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 113.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Marsala (TP) - Contrada Pontefiumarella n. 292 , 91025, interno 20, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 280, Part. 481, Sub. 26, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	191,49 mq
Stato conservativo:	L'appartamento si presenta in buono stato di mantenimento e di conservazione, ad eccezione del vano di secondo piano che presenta una grave infestazione di muffa sul soffitto e sulle pareti, causata molto probabilmente da umidità.		
Descrizione:	Fabbricato adibito ad abitazione, facente parte di un maggior complesso edilizio denominato "RESIDENCE EOLO", composto da un vano soggiorno-cucina e scala di collegamento al piano primo, w.c., disimpegno, ripostiglio sottoscala e una veranda coperta con struttura precaria a piano terra e da due vani, bagno, ripostiglio, disimpegno e vano scala al piano primo, e da un vano, w.c., ripostiglio, scala e terrazzo al piano secondo, con pertinenti due aree di cui una antistante e l'altra retrostante. Ubicato in zona periferica a circa 10 km dal centro urbano di Marsala.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e provvisoriamente dalla madre convivente **** Omissis ****.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Trapani il 06/04/2021
Reg. gen. 6893 - Reg. part. 469
Quota: 0/0
Importo: € 144.607,93
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 72.303,97
- **Ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Trapani il 06/04/2021
Reg. gen. 6893 - Reg. part. 469
Quota: 1/2
Importo: € 144.607,93
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 72.303,97
- **Ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Trapani il 06/04/2021
Reg. gen. 6893 - Reg. part. 469
Quota: 1/2
Importo: € 144.607,93
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 72.303,97

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 18/03/2026
Reg. gen. 5743 - Reg. part. 4803
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

