

---

# TRIBUNALE DI MARSALA

---

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Laudicina Vito Giovanni, liquidazione giudiziale  
n.14/2025 del R.G.E.

promossa da

Curatela Fallimentare

contro

**[REDACTED]**

*Partita IVA. [REDACTED]*

*Via Dante Alighieri n. 111-113*

*91025 - Marsala (Trapani)*

# SOMMARIO

|                                                     |               |
|-----------------------------------------------------|---------------|
| <b>Incarico</b>                                     | <b>Pag. 4</b> |
| <b>Premessa</b>                                     | <b>Pag. 4</b> |
| Descrizione Bene N° 1                               | <b>Pag. 4</b> |
| Descrizione Bene N° 2                               | <b>Pag. 4</b> |
| <b>Formazioni Lotti</b>                             | <b>Pag. 4</b> |
| <b>Lotto Numero 1</b>                               | <b>Pag. 4</b> |
| Completezza documentazione ex art. 567 – Lotto N° 1 | <b>Pag. 4</b> |
| Titolarità Lotto N° 1                               | <b>Pag. 5</b> |
| Confini Lotto N° 1                                  | <b>Pag. 5</b> |
| Consistenza Lotto N° 1                              | <b>Pag. 5</b> |
| Cronistoria dati catastali Lotto N° 1               | <b>Pag. 6</b> |
| Dati catastali Lotto N° 1                           | <b>Pag. 6</b> |
| Stato conservativo Lotto N° 1                       | <b>Pag. 7</b> |
| Caratteristiche costruttive prevalenti Lotto N° 1   | <b>Pag. 7</b> |
| Stato di occupazione – Lotto N° 1                   | <b>Pag. 7</b> |
| Provenienze ventennali Lotto N° 1                   | <b>Pag. 7</b> |
| Formalità pregiudizievoli Lotto N° 1                | <b>Pag. 8</b> |
| Regolarità edilizia Lotto N° 1                      | <b>Pag. 8</b> |
| Vincoli od oneri condominiali Lotto N° 1            | <b>Pag. 8</b> |
| <b>Stima Lotto N° 1</b>                             | <b>Pag. 9</b> |

|                                                     |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|
| <b>Lotto Numero 2</b>                               | <b>Pag.10</b>  |
| Completezza documentazione ex art. 567 – Lotto N° 2 | <b>Pag. 10</b> |
| Titolarità Lotto N° 2                               | <b>Pag. 10</b> |
| Confini Lotto N° 2                                  | <b>Pag. 10</b> |
| Consistenza Lotto N° 2                              | <b>Pag. 10</b> |
| Cronistoria dati catastali Lotto N° 2               | <b>Pag. 11</b> |
| Dati catastali Lotto N° 2                           | <b>Pag. 11</b> |
| Stato conservativo Lotto N° 2                       | <b>Pag. 11</b> |
| Caratteristiche costruttive prevalenti Lotto N° 2   | <b>Pag. 12</b> |
| Stato di occupazione – Lotto N° 2                   | <b>Pag. 12</b> |
| Provenienze ventennali Lotto N° 2                   | <b>Pag. 12</b> |
| Formalità pregiudizievoli Lotto N° 2                | <b>Pag. 13</b> |
| Regolarità edilizia Lotto N° 2                      | <b>Pag. 13</b> |
| Vincoli od oneri condominiali Lotto N° 2            | <b>Pag. 13</b> |
| <b>Stima Lotto N° 2</b>                             | <b>Pag. 14</b> |
| <b>ELENCO ALLEGATI</b>                              | <b>Pag. 16</b> |
| <b>RIEPILOGO BANDO D'ASTA</b>                       | <b>Pag. 17</b> |
| <b>SCHEMA RIASSUNTIVO - LOTTO 1</b>                 | <b>Pag. 18</b> |
| <b>SCHEMA RIASSUNTIVO - LOTTO 2</b>                 | <b>Pag. 19</b> |

## INCARICO

---

Con pec del del 05/03/2026, a firma del curatore della Procedura di liquidazione giudiziale n.14/2025 il sottoscritto Ing. Laudicina Vito Giovanni, con studio in Via Aspromonte 25 - 91025 - Marsala (TP), email vitogiovanni.laudicina@ingpec.eu, PEC , tel 3476126312, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di stima sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale deposito ubicato a Marsala (TP) - Via Dante Alighieri . 111 (Coord. Geografiche: 37,803180° - 12,447335°)
- **Bene N° 2** - Locale deposito di piano cantinato ubicato a Marsala (TP) - Via Dante Alighieri (Coord. Geografiche: 37,803180° - 12,447335°)

## DESCRIZIONE - BENE N°1 -

---

Il locale in questione occupa parte del piano seminterrato di un edificio a più elevazioni chiamato Residence Amodeo Carmela, sito sulla Via Dante Alighieri (gia ex Circonvallazione), 111. L'edificio in questione è stato realizzato dalla Ditta Amodeo Carmela nei primi anni ottanta e a seguire gli altri edifici adiacenti.

Il civico 111 si affaccia su una superfice sottomessa di circa 1 metro rispetto al piano stradale. Questo complesso di edifici è posto sul finire della Via Dante Alighieri, nella prossimità della Via Trapani, in una zona mediamente abitata, poco lontana dal centro storico della città . Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## DESCRIZIONE - BENE N°2 -

---

Il locale in questione occupa parte del piano cantinato di un edificio a più elevazioni chiamato Residence Amodeo Carmela, sito sulla Via Dante Alighieri (gia ex Circonvallazione). Al locale cantinato si accede dallo scivolo condominiale ubicato nella parte retrostante del palazzo. Questo complesso di edifici è posto sul finire della Via Dante Alighieri, nella prossimità della Via Trapani, in una zona mediamente abitata, poco lontana dal centro storico della città . Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## FORMAZIONE DEI LOTTI

### LOTTO NUMERO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale deposito ubicato a Marsala (TP) - Via Dante Alighieri n.111

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta **completa**.

## TITOLARITÀ - LOTTO N.1

---

L'immobile oggetto di stima, appartiene a:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Partita IVA: [REDACTED]  
Via Dante Alighieri n. 111-113  
91025 - Marsala (Trapani)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED] di:

- 1) [REDACTED] (33,33%), [REDACTED]
- 2) [REDACTED] (33,33%), [REDACTED]
- 3) [REDACTED] (33,33%), [REDACTED]

La società attuale deriva dalla precedente [REDACTED]

## CONFINI - LOTTO N.1

---

il locale confina con un altro locale commerciale complanare, con spazio libero esterno per tre lati.

## CONSISTENZA- LOTTO N.1

---

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano        |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|--------------|
| Deposito                              | 187,00 mq        | 208,00 mq        | 1            | 208,00 mq                | 3,10 m  | seminterrato |
|                                       |                  |                  |              |                          |         |              |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 208,00 mq                |         |              |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |              |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 208,00 mq                |         |              |

L'immobile si trova al piano seminterrato di un fabbricato a più elevazioni. E' composto da un ampio locale deposito diviso internamente in un locale principale due locali secondari un disimpegno e un bagno (complessivi mq 187 di superficie netta);

## CRONISTORIA DATI CATASTALI- LOTTO N.1

| Periodo                      | Proprietà                   | Dati catastali                                                                                                                                                           |
|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 10/08/2010 al 08/05/2026 | 3P Prodotti per Pasticceria | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. U, Fg. 193, Part. 410, Sub. 90, Zc. 1<br>Categoria C2<br>Cl.5, Cons. 193<br>Superficie catastale 217 mq<br>Rendita € 528,28<br>Piano T |

Il bene oggetto di stima, individuato al NCU di Marsala al Foglio 193, particella 410, sub. 90, deriva dal frazionamento delle particelle 410 sub. 53 con una variazione del 10/08/2010 prot. n. 199347 (frazionamento, fusione e cambio di destinazione d'uso) La particella sub. 53 apparteneva alla 3P tramite atto del Notaio Galfano del 12-09-1985.

## DATI CATASTALI - LOTTO N.1

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
| U                       | 193    | 410   | 90   | 1                   | C2        | 5      | 193         | 207 mq               | 528,28 € | T     |          |

### Corrispondenza catastale

Non c'è corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presente presso gli uffici del catasto

### PRECISAZIONI

Il CTU ha effettuato il sopralluogo in data 25/03/2026, in presenza dell'avv. Leone, si è

provveduto al rilievo dimensionale di tutti i locali sono stati scattate delle foto e si è accertato dello stato di conservazione dell'immobile oggetto di perizia.

L'immobile nel suo complesso è stato costruito con concessione Edilizia n. 719 del 15/01/1982  
L'acquisito dell'immobile è stato fatto giusto atto a firma del Notaio Dott. Eugenio Galfano, redatto in data 12/9/1985, registrato a Marsala 2/10/1985 al n. 3261 e trascritto a Trapani in data 8/10/1985 al n. 15708 registro particolare; nel titolo di proprietà si fa riferimento all'immobile individuato al Foglio 193, particella 410, sub 53. Da una attenta analisi degli elaborati catastali si è appurato che l'attuale sub. 90 proviene dal frazionamento e soppressione del sub 53. Il frazionamento è stato eseguito con una pratica edilizia DIA prot. 25997 del 19/05/2009, successivamente integrata in data 10/06/2009 (prot. n. 29804) è successiva comunicazione di fine lavori e Collaudo in data 14/12/2009 (prot. 60216); Per l'immobile in oggetto non è stata presentata richiesta di agibilità.

### STATO CONSERVATIVO - LOTTO N.1

L'immobile, costruito nei primi anni 80, ha subito lavori di trasformazione nel 2010 e a oggi necessita in interventi di manutenzione straordinaria per la presenza di umidità sulle pareti. Inoltre è necessario procedere con la realizzazione di nuovi impianti elettrici in quanto in parte mancanti e non conformi alla Normativa Vigente DM 38/2008

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI - LOTTO N.1

Il locale si a piano seminterrato di un edificio a più elevazioni costruito con struttura in c.a. nei primi anni 80 e ancora in buon stato di conservazione. Ha una altezza interna di 3,10 metri e infissi esterni in alluminio e vetro. La pavimentazione è interamente in marmo, con mattoni quadrati e listoni a comporre disegni solo nella zona vendita.

### STATO DI OCCUPAZIONE - LOTTO N.1

L'immobile è libero.

### PROVENIENZE VENTENNALI - LOTTO N.1

| Periodo                      | Proprietà                                                                                                | Atti                                |            |               |             |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 12/09/1985 al 11/06/2019 | 3 [REDACTED]<br>[REDACTED]<br>persona del socio amministratore<br>[REDACTED]<br>[REDACTED]<br>[REDACTED] | compravendita                       |            |               |             |
|                              |                                                                                                          | Rogante                             | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                                          | Notaio dott. Giuseppe Mario Galfano | 12/09/1985 | 89308         | 23851       |
|                              |                                                                                                          | Trascrizione                        |            |               |             |
|                              |                                                                                                          | Presso                              | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                                          | trapani                             | 08/10/1985 | 18614         | 15708       |
|                              |                                                                                                          | Registrazione                       |            |               |             |
|                              |                                                                                                          | Presso                              | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                                          |                                     | 02/10/1985 | 3261          | VI          |

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

Atto di vendita redatto in Marsala dal Notaio Dott. Giuseppe Mario Galfano in data 12/9/1985, registrato a Marsala il 2/10/1985 al n. 3261, trascritto a Trapani in data 8/10/1985 al n. 15708 registro particolare. relativo al sub. 53.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - LOTTO N.1

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Marsala aggiornate al 26/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizione

TRASCRIZIONE CONTRO DEL 14/11/2025 - Registro Particolare 20550 Registro Generale 24824

- Atto Giudizirio - Sentenza di Apertura di Liquidazione Giudiziale

Pubblico Ufficiale Tribunale Ordinario Repertorio 16/2025 del 09/10/2025

Il costo per la cancellazione dell'Atto Giudiziale derivante dall'apertura di una liquidazione Giudiziale è di €. 294,00 (€.200,00 imposta ipotecaria - €59,00 imposta di bollo - €.35,00 taxa ipotecaria)

## REGOLARITÀ EDILIZIA - LOTTO N.1

---

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 non risulta agibile.

Il locale in oggetto, individuato al Catasto Urbano di Marsala al Foglio 193, particella 410 sub. 90, è stato costruito con CE n. 719 del 15/01/1982 con abitabilità del 02/04/1984. La superfice attuale proviene da una DIA (del 19/05/2009 prot. n. 25997 Fascicolo 145/2009 a nome di Amato Marianna per 3P) volta ad ottenere la Fusione, Frazionamento e cambio di destinazione d'uso dei precedenti sub. n. 53 e 54, e in seguito:

- 1) integrazione documenti del 10/06/2009 (prot. n. 29804);
- 2) Comunicazione di fine lavori e collaudo in data 14/12/2009 (prot. 60216). L'attuale sub. 90 proviene per intero dal sub. 54 e da parte del sub. 53.

Il locale non è dotato del Certificato di Agibilità.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Considerato che si tratta di un locale deposito non è necessario fornire certificato energetico dell'immobile / APE.

Il locale presenta una difformità per una diversa distribuzione interna: Difformità che si può regolarizzare con una pratica edilizia in sanatoria SCIA e successivo aggiornamento catastale

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI - LOTTO N.1

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

quote condominiali della [REDACTED] sia per il locale oggetto di pignoramento (sub. 89), che dell'adiacente locale sempre di proprietà della società (sub. 90): proprietà generale per 46,49 millesimi e autoclave e pozzo nero per 46,60 millesimi; la quota relativa al locale pignorato è pari ad 1/3 delle spese generali.



## STIMA LOTTO N.1

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un due lotti così costituiti:

- **Bene N° 1** - Locale deposito ubicato a Marsala (TP) - Via Dante Alighieri . 111  
Il locale in questione occupa parte del piano seminterrato di un edificio a più elevazioni chiamato Residence Amodeo Carmela, sito sulla Via Dante Alighieri (già ex Circonvallazione). L'edificio in questione è stato realizzato dalla Ditta Amodeo Carmela nei primi anni ottanta e a seguire gli altri edifici adiacenti. Il civico 111 si affaccia su una strada interna di accesso che porta ai locali del piano cantinato. Il complesso di cui fa parte questo complesso di edifici è posto sul finire della Via Dante Alighieri, nella prossimità della Via Trapani, in una zona mediamente abitata, poco lontana dal centro storico della città

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 193, Part. 410, Sub. 90, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 109.395,00

Ai fini della stima dell'immobile il CTU ha consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dell'Agenzia delle Entrate ricavandone valori sia per i negozi che per i magazzini, sia min che max, con un normale stato conservativo. Da questi ne ha ricavato un valore medio minimo pesato di € 675,00 (sup. lorda) circa.

Ha altresì contattato diverse agenzie immobiliari della zona e ricavato valori di mercato per la tipologia del locale in questione, ottenendo un valore medio di € 640,00 circa, valore che si assume come riferimento per la stima dell'immobile.

| Identificativo corpo                                                        | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> - Locale deposito Marsala (TP) - Via Dante Alighieri . 111 | 208,00 mq                | 640,00 €/mq     | € 133.120,00       | 100,00%          | € 133.120,00 |
| Valore di stima:                                                            |                          |                 |                    |                  | € 133.120,00 |

Valore di stima LOTTO 1: € 133.120,00

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore    | Tipo |
|-------------------------|-----------|------|
| Altro                   | 14.120,00 | €    |

**Valore finale di stima - LOTTO 1: € 119.000,00**

E' necessario presentare una pratica edilizia per regolarizzare lo stato di fatto con successivo aggiornamento catastale.

E' necessario procedere con il rifacimento dell'impianto elettrico;

Il tutto viene stimato, a corpo, in € 14.120,00

## LOTTO NUMERO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale deposito di piano cantinato ubicato a Marsala (TP) - Via Dante Alighieri

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta **completa**.

### TITOLARITÀ - LOTTO N.2

L'immobile oggetto di stima, appartiene a:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Partita IVA [REDACTED]  
Via Dante Alighieri  
91025 - Marsala (Trapani)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED] di:

- 1) [REDACTED] (33,33%), [REDACTED]
- 2) [REDACTED] (33,33%), [REDACTED]
- 3) [REDACTED] (33,33%), [REDACTED]

La società attuale deriva dalla precedente 3P - Prodotti per pasticceria s.n.c.

### CONFINI - LOTTO N.2

il locale confina con un altro locale destinato a parcheggio, con spazio libero esterno per due lati

### CONSISTENZA- LOTTO N.2

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano   |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|---------|
| locale deposito                       | 359,00 mq        | 390,00 mq        | 1,00         | 390, mq                  | 3,10 m  | cantina |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 390,00 mq                |         |         |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |         |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 390,00 mq                |         |         |

L'immobile si trova al piano cantinato di un fabbricato a più elevazioni. E' composto da un ampio locale deposito diviso internamente in un locale principale e uno secondario, un disimpegno e un bagno (complessivi mq 359 di superficie netta);

## CRONISTORIA DATI CATASTALI- LOTTO N.1

| Periodo                      | Proprietà      | Dati catastali                                                                                                                                                              |
|------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 22/05/1996 al 08/05/2026 | ██████████ srl | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. U, Fg. 193, Part. 410, Sub. 52, Zc. 1<br>Categoria C2<br>Cl.5, Cons. 385<br>Superficie catastale 401 mq<br>Rendita € 1.232,78<br>Piano S1 |

Il bene oggetto di stima, individuato al NCU di Marsala al Foglio 193, particella 410, sub. 52, deriva dal frazionamento delle particelle 410 sub. 53 con una variazione del 10/08/2010 prot. n. 199347 (frazionamento, fusione e cambio di destinazione d'uso) La particella sub. 53 apparteneva alla 3P tramite atto del Notaio Galfano del 12-09-1985.

## DATI CATASTALI - LOTTO N.1

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |            |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|------------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |            |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita    | Piano | Graffato |
| U                       | 193    | 410   | 52   | 1                   | C2        | 6      | 385         | 401 mq               | € 1.232,78 | s1    |          |

### Corrispondenza catastale

Non c'è corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presente presso gli uffici del catasto

### PRECISAZIONI

Il CTU ha effettuato il sopralluogo in data 25/03/2026, in presenza dell'avv. Leone, si è

provveduto al rilievo dimensionale di tutti i locali sono state scattate delle foto e si è accertato dello stato di conservazione dell'immobile oggetto di perizia.

L'immobile nel suo complesso è stato costruito con concessione Edilizia n. 719 del 15/01/1982

L'acquisito dell'immobile è stato fatto giusto atto a firma del Notaio Dott. Eugenio Galfano, redatto in data 22/05/1996, registrato a Marsala 30/05/1996 al n. 1614 e trascritto a Trapani in data 19/06/1996 al n. 10515 registro particolare; nel titolo di proprietà si fa riferimento all'immobile individuato al Foglio 193, particella 410, sub 52.

### STATO CONSERVATIVO - LOTTO N.1

L'immobile, costruito nei primi anni 80, ha subito lavori di trasformazione nel 2010 e a oggi necessita di interventi di manutenzione straordinaria per la presenza di umidità sulle pareti. Inoltre è necessario procedere con la realizzazione di nuovi impianti elettrici in quanto in parte mancanti e non conformi alla Normativa Vigente DM 38/2008

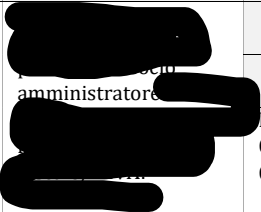
## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI - LOTTO N.2

Il locale è ubicato al piano cantinato di un edificio a più elevazioni fuori terra costruito con struttura in c.a. nei primi anni 80 e ancora in buon stato di conservazione. Ha una altezza interna di 3,30 metri e infissi esterni in parte in alluminio e vetro e in parte con saracinesche metalliche. La pavimentazione è in battuto di cemento. I pavimenti e i rivestimenti del w.c. sono in piastrelle di ceramica.

## STATO DI OCCUPAZIONE - LOTTO N.2

L'immobile è libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI - LOTTO N.1

| Periodo                      | Proprietà                                                                         | Atti                                |            |               |             |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 12/09/1985 al 11/06/2019 |  | compravendita                       |            |               |             |
|                              |                                                                                   | Rogante                             | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                                                                                   | Notaio dott. Giuseppe Mario Galfano | 12/09/1985 | 89308         | 23851       |
|                              |                                                                                   | Trascrizione                        |            |               |             |
|                              |                                                                                   | Presso                              | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                                                                                   | trapani                             | 08/10/1985 | 18614         | 15708       |
|                              |                                                                                   | Registrazione                       |            |               |             |
|                              |                                                                                   | Presso                              | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                                                                                   |                                     | 02/10/1985 | 3261          | VI          |

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

Atto di vendita redatto in Marsala dal Notaio Dott. Giuseppe Mario Galfano in data 22/05/1996, registrato a Marsala il 30/05/1996 al n. 1614, trascritto a Trapani in data 19/06/1996 al n. 10515 registro

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - LOTTO N.2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Marsala aggiornate al 26/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizione

TRASCRIZIONE CONTRO DEL 14/11/2025 - Registro Particolare 20550 Registro Generale 24824

- Atto Giudizirio - Sentenza di Apertura di Liquidazione Giudiziale

Pubblico Ufficiale Tribunale Ordinario Repertorio 16/2025 del 09/10/2025

Il costo per la cancellazione dell'Atto Giudiziale derivante dall'apertura di una liquidazione Giudiziale è di €. 294,00 (€.200,00 imposta ipotecaria - €59,00 imposta di bollo - €.35,00 taxa ipotecaria)

## REGOLARITÀ EDILIZIA - LOTTO N.2

---

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 non risulta agibile.

Il locale in oggetto, individuato al Catasto Urbano di Marsala al Foglio 193, particella 410 sub. 52, è stato costruito con CE n. 719 del 15/01/1982 con abitabilità del 02/04/1984.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Considerato che si tratta di un locale deposito non è necessario fornire certificato energetico dell'immobile / APE.

Il locale presenta una difformità per una diversa distribuzione interna: Difformità che si può regolarizzare con una pratica edilizia in sanatoria SCIA e successivo aggiornamento catastale

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI - LOTTO N.2

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

quote condominiali della società [REDACTED] a per il locale oggetto di pignoramento (sub. 52).

## STIMA LOTTO N.2

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un due lotti così costituiti:

- **Bene N° 2** - Locale deposito ubicato a Marsala (TP) - Via Dante Alighieri . 111

Il locale in questione occupa parte del piano interrato di un edificio a più elevazioni fuori terra chiamato Residence Amodeo Carmela, sito sulla Via Dante Alighieri (già ex Circonvallazione). L'edificio in questione è stato realizzato dalla Ditta Amodeo Carmela nei primi anni ottanta e a seguire gli altri edifici adiacenti. L'accesso al locale avviene tramite uno scivolo condominiale. Il complesso di cui fa parte questo complesso di edifici è posto sul finire della Via Dante Alighieri, nella prossimità della Via Trapani, in una zona mediamente abitata, poco lontana dal centro storico della città.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 193, Part. 410, Sub. 52, Zc. 1, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 214.500,00

Ai fini della stima dell'immobile il CTU ha consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dell'Agenzia delle Entrate ricavandone valori sia per i negozi che per i magazzini, sia min che max, con un normale stato conservativo. Da questi ne ha ricavato un valore medio minimo pesato di € 675,00 (sup. lorda) circa.

Ha altresì contattato diverse agenzie immobiliari della zona e ricavato valori di mercato per la tipologia del locale in questione, ottenendo un valore medio di € 550,00 circa, valore che si assume come riferimento per la stima dell'immobile.

| Identificativo corpo                                                        | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> - Locale deposito Marsala (TP) - Via Dante Alighieri . 111 | 390,00 mq                | 550,00 €/mq     | € 214.500,00       | 100,00%          | € 214.500,00 |
| Valore di stima:                                                            |                          |                 |                    |                  | € 214.500,00 |

Valore di stima LOTTO 1: € 214.500,00

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore    | Tipo |
|-------------------------|-----------|------|
| Altro                   | 21.500,00 | €    |

**Valore finale di stima - LOTTO 1: € 193.000,00**

E' necessario presentare una pratica edilizia per regolarizzare lo stato di fatto con successivo aggiornamento catastale.

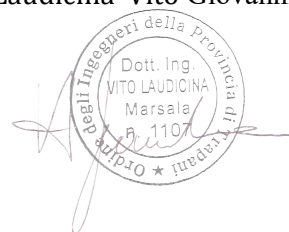
E' necessario procedere con il rifacimento dell'impianto elettrico;

Il tutto viene stimato, a corpo, in € 21.500,00

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 09/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing.  
Laudicina Vito Giovanni



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 11 Foto - n. 11 fogli e n. 21 foto (Aggiornamento al 09/05/2019)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale sub. 53 (Aggiornamento al 13/06/2019)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale sub 54 (Aggiornamento al 13/06/2019)
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - titolo proprietà sub 53
- ✓ N° 1 Altri allegati - elaborato grafico TAV. n. 1
- ✓ N° 1 Altri allegati - elaborato grafico - TAV n 2
- ✓ N° 1 Altri allegati - elaborato grafico - TAV n 3
- ✓ N° 1 Altri allegati - elaborato grafico - TAV n 2
- ✓ N° 4 Altri allegati - aggiornamento visure ipotecarie (Aggiornamento al 11/06/2019)
- ✓ N° 4 Altri allegati - aggiornamento visure ipotecarie (Aggiornamento al 11/06/2019)
- ✓ N° 2 Altri allegati - aggiornamento visure ipotecarie sub. 54 (Aggiornamento al 13/06/2019)
- ✓ N° 1 Altri allegati - richiesta copia CE
- ✓ N° 3 Altri allegati - Quote condominiali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Osservatorio mercato Immobiliare - dati
- ✓ N° 1 Altri allegati - Osservatorio mercato Immobiliare - legenda
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE SOPRALLUOGO 9-5-19
- ✓ N° 7 Altri Allegati -APE



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO N.1

---

- **Bene N° 1** - Locale deposito ubicato a Marsala (TP) - Via Dante Alighieri . 111

Il locale in questione occupa parte del piano semiinterrato di un edificio a più elevazioni chiamato Residence Amodeo Carmela, sito sulla Via Dante Alighieri 111. Al locale si accede soprattutto dal civico 111, posto sulla parete laterale dell'edificio. L'edificio in questione è stato realizzato dalla Ditta Amodeo Carmela nei primi anni ottanta e a seguire gli altri edifici adiacenti. Questo complesso di edifici è posto sul finire della Via Dante Alighieri, nella prossimità della Via Trapani, in una zona mediamente abitata, poco lontana dal centro storico della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 193, Part. 410, Sub. 90, Zc. 1, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il locale catastalmente risulta C2. E' stata presentata una DIA (con Cambio di Destinazione d'uso e frazionamento) del 19/05/2009 prot. n. 25997. Manca il certificato di agibilità del locale in oggetto, individuato dal sub. 90.

**Prezzo base d'asta:** € 119.000,00

### LOTTO N.2

---

- **Bene N° 2** - Locale deposito di piano cantinato ubicato a Marsala (TP) - Via Dante Alighieri

Il locale in questione occupa parte del piano cantinato di un edificio a più elevazioni chiamato Residence Amodeo Carmela, sito sulla Via Dante Alighieri . Al locale si accede dallo scivolo condominiale posto nella parte retrostante dell'edificio. L'edificio in questione è stato realizzato dalla Ditta Amodeo Carmela nei primi anni ottanta e a seguire gli altri edifici adiacenti. Questo complesso di edifici è posto sul finire della Via Dante Alighieri, nella prossimità della Via Trapani, in una zona mediamente abitata, poco lontana dal centro storico della città. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 193, Part. 410, Sub. 52, Zc. 1, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

**Prezzo base d'asta:** € 193.000,00

# ELENCO ALLEGATI

1 - LETTERA INCARICO CTU

2.1 - PLANIMETRIA CATASTALE - LOTTO 1

2.2 - PLANIMETRIA CATASTALE - LOTTO 2

3.1 - VISURA STORICA FOGLIO 193 P.LLA 410 SUB.90 - LOTTO 1

3.2 - VISURA STORICA FOGLIO 193 P.LLA 410 SUB.52 - LOTTO 2

4.1 - TITOLO DI PROPRIETA' FOGLIO 193 P.LLA 410 SUB.53 - LOTTO 1

4.2 - TITOLO DI PROPRIETA' FOGLIO 193 P.LLA 410 SUB.52 - LOTTO 2

5 - ISPEZIONE IPOTECARIA

6.1 - ELABORATO GRAFICO - LOTTO 1

6.2 - ELABORATO GRAFICO - LOTTO 2

7.1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - LOTTO 1

7.2 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - LOTTO 2

8 - VERBALE DI SOPRALLUGO

## SCHEMA RIASSUNTIVO - LOTTO N.1

### LOTTO N.1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 95.240,00

| Bene N° 1 - Locale commerciale                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |           |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Marsala (TP) - Via Dante Alighieri . 111                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Locale deposito<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 193, Part. 410,<br>Sub. 90, Zc. 1, Categoria C2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Superficie</b> | 208,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Necessità di interventi di manutenzione straordinaria per presenza danni sulle pareti per umidità e necessità di rifacimento impianti elettrici                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |           |
| <b>Descrizione</b>                                | <p>Il locale in questione occupa parte del piano seminterrato di un edificio a più elevazioni chiamato Residence Amodeo Carmela, sito sulla Via Dante Alighieri , 111.</p> <p>Al locale si accede soprattutto dal civico 111, posto sulla parete laterale dell'edificio. L'edificio in questione è stato realizzato dalla Ditta Amodeo Carmela nei primi anni ottanta e a seguire gli altri edifici adiacenti. Il civico 111 si affaccia direttamente sulla strada privata di accesso al piano cantinato. Questo complesso di edifici è posto sul finire della Via Dante Alighieri, nella prossimità della Via Trapani, in una zona mediamente abitata, poco lontana dal centro storico della città</p> |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'immobile è libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |           |

## SCHEMA RIASSUNTIVO - LOTTO N.2

### LOTTO N.2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 193.000,00

| Bene N° 1 - Locale commerciale                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |           |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Marsala (TP) - Via Dante Alighieri .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Locale deposito<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 193, Part. 410, Sub. 52, Zc. 1, Categoria C2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Superficie</b> | 390,00 mq |
|                                                   | Necessità di interventi di manutenzione straordinaria per presenza danni sulle pareti per umidità e necessità di rifacimento impianti elettrici                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |           |
|                                                   | <p>Il locale in questione occupa parte del piano cantinato di un edificio a più elevazioni chiamato Residence Amodeo Carmela, sito sulla Via Dante Alighieri .</p> <p>Al locale si accede dallo scivolo condominiale posto sulla parete laterale dell'edificio. L'edificio in questione è stato realizzato dalla Ditta Amodeo Carmela nei primi anni ottanta e a seguire gli altri edifici adiacenti. Questo complesso di edifici è posto sul finire della Via Dante Alighieri, nella prossimità della Via Trapani, in una zona mediamente abitata, poco lontana dal centro storico della città</p> |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                   |           |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'immobile è libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |           |