

---

# TRIBUNALE DI MARSALA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Laudicina Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 111/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Castelvetro (TP) - VIA FABIO FILZI N.29, piano TERRA.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Castelvetro (TP) - VIA FABIO FILZI N.29, piano PRIMO .....	4
Lotto 1 .....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	5
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali.....	6
Precisazioni .....	7
Patti .....	7
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Lotto 2 .....	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	12
Confini .....	12
Consistenza .....	12
Cronistoria Dati Catastali .....	13
Dati Catastali.....	13
Precisazioni .....	13
Patti .....	14
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14

Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali .....	18
Stima / Formazione lotti.....	19
<b>Lotto 1</b> .....	19
<b>Lotto 2</b> .....	21
Riepilogo bando d'asta .....	24
<b>Lotto 1</b> .....	24
<b>Lotto 2</b> .....	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 111/2023 del R.G.E.....	25
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 29.900,00</b> .....	25
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 24.800,00</b> .....	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	27
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato rurale ubicato a Castelvetro (TP) - VIA FABIO FILZI N.29, piano TERRA.....	27
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile ubicato a Castelvetro (TP) - VIA FABIO FILZI N.29, piano PRIMO .....	28

## INCARICO

---

All'udienza del 14/03/2024, il sottoscritto Geom. Laudicina Vincenzo, con studio in Contrada Cozzaro, 3 - 91025 - Marsala (TP), email vincenzo.laudicina@libero.it, PEC vincenzo.laudicina@geopec.it, Tel. 329 2934390, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Castelvetro (TP) - VIA FABIO FILZI N.29, piano TERRA (Coord. Geografiche: 37°40'52.84"N -12°47'18.35"E)
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Castelvetro (TP) - VIA FABIO FILZI N.29, piano PRIMO (Coord. Geografiche: 37°40'52.84"N -12°47'18.35"E)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA FABIO FILZI N.29, PIANO TERRA**

---

L'unità immobiliare è posta a piano terra allo stato attuale si trova in corso di ristrutturazione da adibire a civile abitazione, ricade nel Comune di Castelvetro è ubicata nella Via Fabio Filzi al numero civico 29. Essa si trova al di fuori della perimetrazione del centro storico, rientrando nel centro urbano. La zona è residenziale con la presenza di diverse abitazioni, attività commerciali e artigianali. Nelle vicinanze è possibile usufruire di linee di trasporto pubblico urbano che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città, scuole di tutti i gradi, negozi, uffici pubblici e strutture sanitarie.

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

### **BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA FABIO FILZI N.29, PIANO PRIMO**

---

L'unità immobiliare è posta a piano primo, è in corso di ristrutturazione da adibire a civile abitazione, ricade nel Comune di Castelvetro è ubicata nella Via Fabio Filzi al numero civico 29. Essa si trova al di fuori di dalla perimetrazione del centro storico, rientrando nel centro urbano. La zona è residenziale con la presenza di diverse abitazioni, attività commerciali e artigianali. Nelle vicinanze è possibile usufruire di linee di trasporto pubblico urbano che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città, scuole di tutti i gradi, negozi, uffici pubblici e strutture sanitarie.

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

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Castelvetrano (TP) - VIA FABIO FILZI N.29, piano TERRA

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

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

Nel fascicolo è presente, infatti la seguente documentazione depositata dal creditore procedente:

- 1) Trascrizione n. rep.1490/2023 del 17/10/2023 derivante da Verbale di pignoramento immobili, atto esecutivo cautelare giudiziario del 27/10/2023 registro generale 22019 reg.part.17965 eseguito dal pubblico ufficiale Tribunale di Marsala a favore della Prisma SPV s.r.l. con sede a Conegliano e contro Vincenzini Pietra;
- 2) Certificazione notarile Ipocatastale ex art. 567 c.c.p. comma 2, resa dal Notaio Giulia Barbagallo del 03/011/2023;
- 3) le risultanze delle visure catastali;

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Atto del 22/11/2004 Pubblico ufficiale NOTAIO Petralia Massimo con sede a Trapani (TP) Repertorio n. 17117/2681 ed ivi Registrato col n.4902 in data 26/11/2004 - COMPRAVENDITA - TRASCRIZIONE n.36144/2004 registro particolare 25437.

## CONFINI

---

L'unità immobiliare pignorata è posta a piano terra di un edificio con diverse unità immobiliari, essa confina da un lato con il cortile di acceso di proprietà terzi, da un lato con fabbriche altra ditta ricadente all'interno della p.lla 201 sub.1, e da un lato con fabbriche altra ditta rientrante nella particella 198.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,51 mq	114,00 mq	1,00	114,00 mq	3,10 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>114,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>114,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare risulta in corso di ristrutturazione da adibire a civile abitazione.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/1983 al 22/11/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 201, Sub. 2 Categoria A6 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 115,69 Piano Terra
Dal 22/11/2004 al 22/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 201, Sub. 2 Categoria A6 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 115,69 Piano Terra

La titolare catastale corrisponde con la proprietaria reale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	201	2		A6		3,5		115,69 €	Terra	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale, da una visione della busta all'interno degli archivi catastali, l'unità immobiliare risulta ancora censita come A/6 fabbricato rurale adibito a civile abitazione come da accertamento registrato il 02/01/1946. Le variazioni riscontrate all'unità consistono: variazione di destinazione d'uso, ampliamento e diversa distribuzione interna. Si fa presente inoltre che nella mappa catastale al "WEGIS" vi è una difformità di sagoma, consistente nell'inserimento completo della sagoma del fabbricato all'interno della particella 201.

## PRECISAZIONI

---

Dagli accertamenti effettuati sulla scorta dei documenti messi a mia disposizione, si È constatato la completezza dei documenti di cui all'rt.567 secondo comma c.p.c.

## PATTI

---

L'immobile allo stato attuale è utilizzato dalla stessa esecutata come magazzino-deposito.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare è adibita catastalmente a fabbricato rurale destinato alla civile abitazione, ha accesso diretto dalla via Fabio Filzi con accesso carraio e pedonale da un cortile interno di proprietà terzi.

L'unità in oggetto allo stato attuale si trova in fase di completa ristrutturazione edilizia con rifacimento delle strutture portanti, tramezzi, solai, pavimenti, impianti idrici e serramenti. E 'composta da ingresso, corridoio, riposto, bagno e n.2 vani. La struttura è realizzata in muratura portante, i solai di copertura in latero cemento, tamponamenti esterni in muratura in conci di tufo, in parte rivestiti con mattoni del tipo cotto-laterizio, le pareti interne sono rifinite con intonaco civile di color bianco, i serramenti sono in legno di color noce.

Lo stato conservativo nel suo insieme è in sufficienti condizioni, considerato che l'unità immobiliare risulta in fase di ristrutturazione, con i lavori edili sospesi da tempo. Allo stato attuale l'unità in oggetto non è abitabile.

## PARTI COMUNI

---

Il cortile d'ingresso appartiene a proprietà terzi, con il solo diritto di posteggiare n.2 autovetture in prossimità del fabbricato oggetto di pignoramento, e il diritto di passaggio, per come riportato nell'atto di compravendita Notaio Massimo Petralia rep.17117.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il Fabbricato unità immobiliare adibita catastalmente a fabbricato rurale destinato alla civile abitazione, ha accesso diretto dalla via Fabio Filzi con accesso da un cortile interno di proprietà terzi accesso sia carraio e pedonale

accesso attraverso una porta in legno di ampie dimensioni che consentono l'ingresso sia carraio che pedonale; L'unità in oggetto allo stato attuale si trova in fase di completa ristrutturazione edilizia con rifacimento delle strutture portanti, tramezzi, solai, pavimenti, impianti idrici e serramenti. Al suo l'unità immobiliare è distribuita a piano terra, ed è composta da ingresso, corridoio, riposto, bagno e n.2 vani. L'Immobile è realizzato con struttura in muratura portante i solai di copertura in latero cemento, tamponamenti esterni in muratura in conci di tufo ed in parte rivestiti con mattoni del tipo cotto-laterizio, le pareti interne sono rifinite con intonaco civile di color bianco, i serramenti in legno di color noce.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare risulta non abitabile, al suo interno si evidenziano dei lavori di ristrutturazione e da una visione i lavori sono sospesi da tempo. Attualmente l'unità viene utilizzata dalla stessa esecutata come deposito-magazzino.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/1983 al 22/11/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Angelo Lombardo	30/07/1983	105017	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Castelvetro	18/08/1983	3080			
Dal 22/11/2004 al 22/03/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Massimo Petralia	22/11/2004	17117	2681
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Trapani	26/11/2004	36144	25437
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Trapani	26/11/2004	4902			

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

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 03/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTO FONDIARIO  
 Iscritto a TRAPANI il 26/11/2004  
 Reg. gen. 36145 - Reg. part. 7601  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 120.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 60.000,00  
 Rogante: PETRALIA MASSIMO  
 Data: 22/11/2004  
 N° repertorio: 17118  
 N° raccolta: 2682
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a TRAPANI il 02/08/2011  
 Reg. gen. 16226 - Reg. part. 2303  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 46.700,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 29.230,74  
 Rogante: TRIBUNALE DI MARSSALA  
 Data: 10/05/2011  
 N° repertorio: 538  
 N° raccolta: 2010
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a TRAPANI il 11/09/2014  
 Reg. gen. 17150 - Reg. part. 1344  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 50.000,00  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 36.244,23  
 Rogante: TRIBUNALE DI MARSALA  
 Data: 04/06/2014  
 N° repertorio: 1463  
 N° raccolta: 2014

## Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a TRAPANI il 27/10/2023

Reg. gen. 22019 - Reg. part. 17965

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate ufficio del Territorio dio Trapani si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'ipoteca volontaria e dell'atto di 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: - Cancellazione Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347; Cancellazione Tassa Ipotecaria €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347; - Cancellazione Atto di Pignoramento: 59.00 imposta. L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità ammonta a €.500.00 circa.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'unità immobiliare ricade nel piano regolatore adottato dal comune di Castelvetrano in zona omogenea di completamento e di ristrutturazione "B1". La destinazione d'uso di tale zona è quella prevista dall'art. 20. In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto in quanto le stesse zone sono quasi totalmente edificate e necessitano di interventi di ristrutturazione finalizzati alla riqualificazione del tessuto urbano. L'intervento edilizio diretto è consentito per trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti nonché nelle aree circondate da altri fabbricati la cui estensione non consente la previsione di una pluralità di edifici a scopo residenziale con relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria (lotti interclusi) nei seguenti casi, ed applicando i seguenti indici:

per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a mq. 120:

a) If = indice di fabbricabilità fondiaria = 9 mc./mq.;

Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq.120:

a) If = indice di fabbricabilità fondiaria = 3 mc./mq.;

Nel caso in oggetto il lotto di terreno è di mq. 350 circa è rientra nell'indice di edificabilità paria a 3 mc/mq.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da accertamenti presso gli uffici comunali e catastali si evince che il fabbricato nel suo insieme è stato edificato in diverse epoche di costruzione è più precisamente:

1) Il fabbricato ricadente nel f.m. 47 p.lla 201 sub.2 è stato oggetto di accertamento catastale nell'anno 1946, attribuendogli la categoria catastale A/6 fabbricato di tipo rurale adibito a civile abitazione composto da tre vani e mezzo su un'elevazione fuori terra;

2) Il fabbricato p.lla 201 sub.2 dal 1946 in poi è stato oggetto di ampliamento sia a piano terra che a piano primo il tutto realizzato in data antecedente al 1967. Nell'anno 1973 il proprietario signor Bianco Giuseppe chiede ed ottiene dal comune di Castelvetro la concessione edilizia a potere riparare il suddetto fabbricato, giusta concessione edilizia del 15.10.1973, con inizio lavori del 03/06/1974 ed ultimati in data 31/05/1975;

3) Successivamente al 21/05/1975, il fabbricato subisce altre variazioni come l'ampliamento al fabbricato esistente con i lavori di divisione unità immobiliare, diversa distribuzione interna, lavori eseguiti in assenza preventiva di Autorizzazione o permesso a costruire. Successivamente nell'anno 1983 in data 15/7/1983 il fabbricato di piano primo è oggetto di accatastamento per divisione e ampliamento, creando agli atti del catasto edilizio urbano la nuova planimetria riportata in catasto edilizio urbano al f.m.47 p.lla 201 sub.4 censito in categoria A/3 composta da 4 vani;

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

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima concessione edilizia rilasciata in data 15/10/1973.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## **LOTTO 2**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Castelvetro (TP) - VIA FABIO FILZI N.29, piano PRIMO

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

Nel fascicolo è presente, infatti la seguente documentazione depositata dal creditore procedente:

- 1) Trascrizione n. rep.1490/2023 del 17/10/2023 derivante da Verbale di pignoramento immobili, atto esecutivo cautelare giudiziario del 27/10/2023 registro generale 22019 reg.part.17965 eseguito dal pubblico ufficiale Tribunale di Marsala a favore della Prisma SPV s.r.l. con sede a Conegliano e contro Vincenzini Pietra;
- 2) Certificazione notarile Ipotecaria ex art. 567 c.c.p. comma 2, resa dal Notaio Giulia Barbagallo del 03/011/2023;
- 3) le risultanze delle visure catastali;

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Atto del 22/11/2004 Pubblico ufficiale NOTAIO Petralia Massimo con sede a Trapani (TP) Repertorio n. 17117/2681 ed ivi Registrato col n.4902 in data 26/11/2004 - COMPRAVENDITA - TRASCRIZIONE n.36144/2004 registro particolare 25437.

## CONFINI

L'unità immobiliare pignorata è posta a piano primo di un edificio con diverse unità immobiliari, essa confina da

un lato con il cortile di acceso, da un lato con fabbriche altra ditta ricadente all'interno della p.lla 201 sub.1, e da un lato con fabbriche altra ditta rientrante nella particella 198.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,96 mq	114,65 mq	1	114,65 mq	3,45 m	Primo
Balcone scoperto	5,40 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	0,00 m	primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>116,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>116,00 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/07/1983 al 22/11/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 201, Sub. 2 Categoria A6 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 115,69 Piano Terra
Dal 22/11/2004 al 22/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 47, Part. 201, Sub. 2 Categoria A6 Cl.4, Cons. 3,5 Rendita € 115,69 Piano Terra

La titolare catastale corrisponde a quella reale.

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	201	4		A3	6	4	86 mq	206,58 €	Primo	

### *Corrispondenza catastale*

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale, da una visione della busta all'interno degli archivi catastali l'unità immobiliare risulta ancora censito come A/3 abitazione di tipo economico come da variazione catastale presentata in data 15/07/1983. Le variazioni riscontrate all'unità consistono in: ampliamento e diversa distribuzione interna ad oggi non censiti al catasto edilizio urbano. Si fa presente inoltre che nello stralcio catastale "WEGIS" vi è una difformità di sagoma, oltre a non essere inserito in maniera completa l'intera sagoma del fabbricato ricadente nella particella 201.

## PRECISAZIONI

---

Dagli accertamenti effettuati sulla scorta dei documenti messi a mia disposizione, si è constatato la completezza dei documenti di cui all'rt.567 secondo comma c.p.c.

## PATTI

---

L'immobile allo stato attuale è in fase di ristrutturazione con i lavori edili sospesi.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare adibita catastalmente a fabbricato destinato alla civile abitazione, ha accesso diretto dalla via Fabio Filzi con accesso da un cortile interno di proprietà terzi, accesso sia carraio che pedonale;

L'unità in oggetto allo stato attuale si trova in fase di completa ristrutturazione edilizia con rifacimento delle strutture portanti, tramezzi, solai, pavimenti, impianti idrici e serramenti. L'unità immobiliare è posta a piano primo ed è composta da vano scala, ingresso, corridoio, bagno e n.2 vani ampi, oltre ad una struttura soprastante in ferro in modo da creare un soppalco. L'immobile è realizzato con struttura in muratura portante i solai di copertura in parte piani realizzati in latero cemento in parte a falda realizzati con travi in legno e soprastante guaina di copertura, tamponamenti esterni in muratura in conci di tufo dello spessore di 30 cm, circa, le pareti interne sono rifinite con rinzaffo.

Lo stato conservativo nel suo insieme è in sufficienti condizioni, considerato che l'unità immobiliare risulta in fase di ristrutturazione con i lavori edili sospesi da tempo, allo stato attuale l'unità risulta essere non abitabile.

## PARTI COMUNI

---

Il cortile d'ingresso appartiene a proprietà terzi, con il solo diritto di posteggiare n.2 autovetture in prossimità del fabbricato oggetto di pignoramento, e il diritto di passaggio, per come riportato nell'atto di compravendita Notaio Massimo Petralia rep.17117.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'unità immobiliare è adibita catastalmente a civile abitazione, allo stato attuale si trova in fase di completa ristrutturazione edilizia con rifacimento delle strutture portanti, tramezzi, solai, pavimenti, impianti idrici e serramenti.

Fondazioni: realizzate in muratura;

Altezza interna utile: 3.10 mt.

Struttura verticale: in muratura in conci di tufo dello spessore di 30 cm circa;

Solai: in parte in latero cemento e in parte a falda con travi in legno e soprastante guaina di copertura in fase di completamento;

Manto di copertura: solai a falda rifiniti con guaina di copertura in fase di completamento e solaio piano realizzato in latero cemento e rifinito con pavimentazione con mattoni in cemento;

Pareti esterne ed interne: rivestimento al rustico, interni in muratura in fase di ristrutturazione;

Pavimentazione interna: battuto di cemento;

Infissi esterni ed interni: in parte in legno corredati da avvolgibili in plastica in parte assenti;

Scale: in muratura in fase di completamento;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: in fase di realizzazione sottotraccia;

Posto auto: cortile interno proprietà terzi;

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'unità immobiliare risulta non abitabile, al suo interno si evidenziano dei lavori di ristrutturazione con i lavori edili sospesi da tempo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/1983 al 22/11/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Angelo Lombardo	30/07/1983	105017	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Castelvetro	18/08/1983	3080			
Dal 22/11/2004 al 22/03/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Massimo Petralia	22/11/2004	17117	2681
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Trapani	26/11/2004	36144	25437
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trapani	26/11/2004	4902			

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.

Non vi sono atti successivi al pignoramento.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 03/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
 Iscritto a TRAPANI il 26/11/2004  
 Reg. gen. 36145 - Reg. part. 7601  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 120.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 60.000,00  
 Rogante: PETRALIA MASSIMO  
 Data: 22/11/2004  
 N° repertorio: 17118  
 N° raccolta: 2682
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a TRAPANI il 02/08/2011  
 Reg. gen. 16226 - Reg. part. 2303  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 46.700,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 29.230,74  
 Rogante: TRIBUNALE DI MARSSALA  
 Data: 10/05/2011  
 N° repertorio: 538  
 N° raccolta: 2010
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a TRAPANI il 11/09/2014  
 Reg. gen. 17150 - Reg. part. 1344  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 50.000,00  
 Formalità a carico della procedura

Capitale: € 36.244,23  
Rogante: TRIBUNALE DI MARSALA  
Data: 04/06/2014  
N° repertorio: 1463  
N° raccolta: 2014

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a TRAPANI il 27/10/2023  
Reg. gen. 22019 - Reg. part. 17965  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate ufficio del Territorio di Trapani si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dell'Ipoteca Volontaria e dell'atto di 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: - Cancellazione Imposta ipotecaria 0,50% (Calcolato sul minor valore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti) ai sensi della tariffa allegata al dpr 31.10.1990, n. 347; - Cancellazione Tassa Ipotecaria €. 35,00 ai sensi della tabella allegata al dpr 31.10.1990, n. 347; - Cancellazione Atto di Pignoramento: 59,00 imposta. L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità ammonta a €.500,00 circa.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'unità immobiliare ricade in zona omogenea di completamento e di ristrutturazione "B1".  
La destinazione d'uso di tale zona è quella prevista dall'art. 20. In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto in quanto le stesse zone sono quasi totalmente edificate e necessitano di interventi di ristrutturazione finalizzati alla riqualificazione del tessuto urbano. L'intervento edilizio diretto è consentito per trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti nonché nelle aree circondate da altri fabbricati la cui estensione non consente la previsione di una pluralità di edifici a scopo residenziale con relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria (lotti interclusi) nei seguenti casi, ed applicando i seguenti indici:  
per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120:  
a) If = indice di fabbricabilità fondiaria = 3 mc/mq.;

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da accertamenti presso gli uffici comunali e catastali si evince che il fabbricato nel suo insieme è stato edificato in diverse epoche di costruzione è più precisamente:

1) Nell'anno 1973 il proprietario signor Bianco Giuseppe chiede ed ottiene dal comune di Castelvetro la concessione edilizia a potere riparare il suddetto fabbricato, giusta concessione edilizia del 15.10.1973, con inizio lavori del 03/06/1974 ed ultimati in data 31/05/1975;

2) Successivamente al 21/05/1975, il fabbricato subisce altre variazioni in ampliamento all'esistente con divisione di unità immobiliare, diversa distribuzione interna, senza alcuna preventiva Autorizzazione o permesso a costruire.

Nell'anno 1983 in data 15/7/1983 il fabbricato di piano primo è oggetto di accatastamento per divisione e ampliamento creando agli atti del catasto edilizio urbano la nuova planimetria riportata in catasto al f.m.47 p.lla 201 sub.4 censito in categoria A/3 composta da 4 vani;

In conclusione si può asserire che l'unità non ha la totale regolarità urbanistica alla concessione edilizia del 1973, il fabbricato ha subito delle variazioni, di divisione interne, ampliamento alla sagoma esistente senza alcuna preventiva Autorizzazione o permesso edilizio.

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

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima concessione edilizia rilasciata nell'anno 1973.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### **Lotto 1**

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Castelvetro (TP) - VIA FABIO FILZI N.29, piano TERRA  
L'unità immobiliare è posta a piano terra allo stato attuale si trova in corso di ristrutturazione da adibire a civile abitazione, ricade nel Comune di Castelvetro è ubicata nella Via Fabio Filzi al numero civico 29. Essa si trova al di fuori della perimetrazione del centro storico, rientrando nel centro urbano. La zona è residenziale con la presenza di diverse abitazioni, attività commerciali e artigianali. Nelle vicinanze è possibile usufruire di linee di trasporto pubblico urbano che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città, scuole di tutti i gradi, negozi, uffici pubblici e strutture sanitarie. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 201, Sub. 2, Categoria A6Valore di stima del bene: € 39.900,00

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. Da decurtare eventuali spese.

Da un esame dello stato dei luoghi, i lavori di ristrutturazione eseguiti, esaminata la zona urbanistica, si evince che il fabbricato ricade nella perimetrazione del piano regolatore in zona B/1 con un indice di edificabilità pari a 3 mc/mq, constatato ciò, le opere eseguite senza alcun permesso preventivo di realizzazione possono essere sanate ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001 è più precisamente: in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato rurale Castelvetrano (TP) - VIA FABIO FILZI N.29, piano TERRA	114,00 mq	350,00 €/mq	€ 39.900,00	100,00%	€ 39.900,00
				Valore di stima:	€ 39.900,00

Valore di stima: € 39.900,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10000,00	€

**Valore finale di stima: € 29.900,00**

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, 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. Da decurtare eventuali spese

A tal scopo si è ritenuto opportuno applicare il metodo di "valutazione sintetico o comparativo", basato sulla comparazione di valori elementari omogenei, risultanti da esperienze di mercato, relative a beni analoghi, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello da stimare. Il valore che ne scaturisce verrà riferito all'unità di misura presa in considerazione, che in tal caso sarà il metro quadrato. Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi: - accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi; - formazione di una scala di merito dei valori; - collocazione in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore. Al fine della presente valutazione si considererà una superficie data dalla somma della superficie lorda dell'immobile. Pertanto la stima sarà data dalla superficie lorda totale per il costo al metro quadrato. La valutazione che il sottoscritto ha ritenuto più congrua ammonta a €350,00 al metro quadro, in considerazione che l'unità immobiliare allo stato attuale si trova in corso di ristrutturazione con i lavori strutturali e di rifinitura da completare.

Si fa presente che l'immobile è stato oggetto di lavori eseguiti senza il rilascio di alcuna autorizzazione. Lavori che hanno la totale ristrutturazione dell'unità immobiliare con demolizione e rifacimento di alcuni muri portanti con ispessimento con mattoni del tipo cotto rifacimento di nuovi varchi porta, realizzazione di nuovi tramezzi, la sostituzione di alcuni solai di copertura. Constatato ciò il valore di stima, viene decurtato delle spese necessarie a potere ripristinare l'abuso edilizio.

1. Presentazione di pratica edilizia in sanatoria presso l'ufficio urbanistica ai sensi dell'art.36 D.p.r. 308/2001;
2. Ottenimento e rilascio parere Genio civile in sanatoria ai sensi dell'art.36 D.p.r. 308/2001;
3. Eventuale parere Soprintendenza ai BB.CC. di Trapani;

Per il disbrigo delle pratiche sopradescritte le spese tecniche vengono valutati in €.10000,00 da decurtare dal Valore finale di stima. Si fa presente che alle spese tecniche dovranno essere aggiunti le somme relative alle sanzioni amministrative, oblazione oneri di costruzione ed eventuali spese per l'adeguamento delle strutture, tali somme potranno essere computati solo al momento della presentazione della pratica edilizia.

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Castelvetro (TP) - VIA FABIO FILZI N.29, piano PRIMO

L'unità immobiliare è posta a piano primo, è in corso di ristrutturazione da adibire a civile abitazione, ricade nel Comune di Castelvetro è ubicata nella Via Fabio Filzi al numero civico 29. Essa si trova al di fuori di dalla perimetrazione del centro storico, rientrando nel centro urbano. La zona è residenziale con la presenza di diverse abitazioni, attività commerciali e artigianali. Nelle vicinanze è possibile usufruire di linee di trasporto pubblico urbano che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città, scuole di tutti i gradi, negozi, uffici pubblici e strutture sanitarie.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 201, Sub. 4, Categoria A3 Valore di stima del bene: € 34.800,00

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. Da decurtare eventuali spese.

Da un esame dello stato dei luoghi, i lavori di ristrutturazione eseguiti, esaminata la zona urbanistica, si evince che il fabbricato ricade nella perimetrazione del piano regolatore in zona B/1 con un indice di edificabilità paria a 9 mc/mq, constatato ciò, le opere eseguite senza alcun permesso preventivo di realizzazione possono essere sanate ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001 è più precisamente: in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Fabbricato civile Castelvetro (TP) - VIA FABIO FILZI N.29,	116,00 mq	300,00 €/mq	€ 34.800,00	100,00%	€ 34.800,00

piano PRIMO						
					Valore di stima:	€ 34.800,00

Valore di stima: € 34.800,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10000,00	€

**Valore finale di stima: € 24.800,00**

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, 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. Da decurtare eventuali spese

A tal scopo si è ritenuto opportuno applicare il metodo di "valutazione sintetico o comparativo", basato sulla comparazione di valori elementari omogenei, risultanti da esperienze di mercato, relative a beni analoghi, per condizioni intrinseche ed estrinseche, a quello da stimare. Il valore che ne scaturisce verrà riferito all'unità di misura presa in considerazione, che in tal caso sarà il metro quadrato. Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi: - accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi; - formazione di una scala di merito dei valori; - collocazione in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore. Al fine della presente valutazione si considererà una superficie data dalla somma della superficie lorda dell'immobile. Pertanto la stima sarà data dalla superficie lorda totale per il costo al metro quadrato. La valutazione che il sottoscritto ha ritenuto più congrua ammonta a €300,00 al metro quadro, in considerazione che l'unità immobiliare allo stato attuale si trova in corso di ristrutturazione con i lavori strutturali e di rifinitura da completare.

Si fa presente che l'immobile è stato oggetto di lavori eseguiti senza il rilascio di alcuna autorizzazione. Lavori che hanno la totale ristrutturazione dell'unità immobiliare con demolizione e rifacimento di alcuni muri portanti con ispessimento con mattoni del tipo cotto rifacimento di nuovi varchi porta, realizzazione di nuovi tramezzi, la sostituzione di alcuni solai di copertura. Constatato ciò il valore di stima, viene decurtato delle spese necessarie a potere ripristinare l'abuso edilizio.

1. Presentazione di pratica edilizia in sanatoria presso l'ufficio urbanistica ai sensi dell'art.36 D.p.r. 308/2001;
2. Ottenimento e rilascio parere Genio civile in sanatoria ai sensi dell'art.36 D.p.r. 308/2001;
3. Eventuale parere Soprintendenza ai BB.CC. di Trapani;

Per il disbrigo delle pratiche sopradescritte le spese tecniche vengono valutati in €10000,00 da decurtare dal Valore finale di stima. Si fa presente che alle spese tecniche dovranno essere aggiunti le somme relative alle sanzioni amministrative, oblazione oneri di costruzione ed eventuali spese per l'adeguamento delle strutture, tali somme potranno essere computati solo al momento della presentazione della pratica edilizia.

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 17/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Laudicina Vincenzo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - titolo di proprietà
- ✓ Concessione edilizia - concessione edilizia anno 1973
- ✓ Estratti di mappa - stralcio catastale
- ✓ Foto - Documentazione fotografica
- ✓ Planimetrie catastali - planimetria catastale
- ✓ Tavola del progetto - Stato attuale
- ✓ Visure e schede catastali - visure catastali storiche

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Castelvetro (TP) - VIA FABIO FILZI N.29, piano TERRA  
L'unità immobiliare è posta a piano terra allo stato attuale si trova in corso di ristrutturazione da adibire a civile abitazione, ricade nel Comune di Castelvetro è ubicata nella Via Fabio Filzi al numero civico 29. Essa si trova al di fuori della perimetrazione del centro storico, rientrando nel centro urbano. La zona è residenziale con la presenza di diverse abitazioni, attività commerciali e artigianali. Nelle vicinanze è possibile usufruire di linee di trasporto pubblico urbano che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città, scuole di tutti i gradi, negozi, uffici pubblici e strutture sanitarie. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 201, Sub. 2, Categoria A6 Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare ricade nel piano regolatore adottato dal comune di Castelvetro in zona omogenea di completamento e di ristrutturazione "B1". La destinazione d'uso di tale zona è quella prevista dall'art. 20. In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto in quanto le stesse zone sono quasi totalmente edificate e necessitano di interventi di ristrutturazione finalizzati alla riqualificazione del tessuto urbano. L'intervento edilizio diretto è consentito per trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti nonché nelle aree circondate da altri fabbricati la cui estensione non consente la previsione di una pluralità di edifici a scopo residenziale con relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria (lotti interclusi) nei seguenti casi, ed applicando i seguenti indici: per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a mq. 120: a) If = indice di fabbricabilità fondiaria = 9 mc./mq.; Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq.120: a) If = indice di fabbricabilità fondiaria = 3 mc./mq.; Nel caso in oggetto il lotto di terreno è di mq. 350 circa e rientra nell'indice di edificabilità pari a 3 mc/mq.

**Prezzo base d'asta: € 29.900,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Castelvetro (TP) - VIA FABIO FILZI N.29, piano PRIMO  
L'unità immobiliare è posta a piano primo, è in corso di ristrutturazione da adibire a civile abitazione, ricade nel Comune di Castelvetro è ubicata nella Via Fabio Filzi al numero civico 29. Essa si trova al di fuori di dalla perimetrazione del centro storico, rientrando nel centro urbano. La zona è residenziale con la presenza di diverse abitazioni, attività commerciali e artigianali. Nelle vicinanze è possibile usufruire di linee di trasporto pubblico urbano che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città, scuole di tutti i gradi, negozi, uffici pubblici e strutture sanitarie. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 201, Sub. 4, Categoria A3 Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare ricade in zona omogenea di completamento e di ristrutturazione "B1". La destinazione d'uso di tale zona è quella prevista dall'art. 20. In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto in quanto le stesse zone sono quasi totalmente edificate e necessitano di interventi di ristrutturazione finalizzati alla riqualificazione del tessuto urbano. L'intervento edilizio diretto è consentito per trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamenti nonché nelle aree circondate da altri fabbricati la cui estensione non consente la previsione di una pluralità di edifici a scopo residenziale con relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria (lotti interclusi) nei seguenti casi, ed applicando i seguenti indici: per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120: a) If = indice di fabbricabilità fondiaria = 3 mc./mq.;

**Prezzo base d'asta: € 24.800,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 111/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 29.900,00**

---

<b>Bene N° 1 - Fabbricato rurale</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castelvetro (TP) - VIA FABIO FILZI N.29, piano TERRA		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato rurale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 201, Sub. 2, Categoria A6	<b>Superficie</b>	114,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare è adibita catastalmente a fabbricato rurale destinato alla civile abitazione, ha accesso diretto dalla via Fabio Filzi con accesso carraio e pedonale da un cortile interno di proprietà terzi. L'unità in oggetto allo stato attuale si trova in fase di completa ristrutturazione edilizia con rifacimento delle strutture portanti, tramezzi, solai, pavimenti, impianti idrici e serramenti. E' composta da ingresso, corridoio, riposto, bagno e n.2 vani. La struttura è realizzata in muratura portante, i solai di copertura in latero cemento, tamponamenti esterni in muratura in conci di tufo, in parte rivestiti con mattoni del tipo cotto-laterizio, le pareti interne sono rifinite con intonaco civile di color bianco, i serramenti sono in legno di color noce. Lo stato conservativo nel suo insieme è in sufficienti condizioni, considerato che l'unità immobiliare risulta in fase di ristrutturazione, con i lavori edili sospesi da tempo. Allo stato attuale l'unità in oggetto non è abitabile.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare è posta a piano terra allo stato attuale si trova in corso di ristrutturazione da adibire a civile abitazione, ricade nel Comune di Castelvetro è ubicata nella Via Fabio Filzi al numero civico 29. Essa si trova al di fuori della perimetrazione del centro storico, rientrando nel centro urbano. La zona è residenziale con la presenza di diverse abitazioni, attività commerciali e artigianali. Nelle vicinanze è possibile usufruire di linee di trasporto pubblico urbano che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città, scuole di tutti i gradi, negozi, uffici pubblici e strutture sanitarie.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 24.800,00**

---

<b>Bene N° 2 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Castelvetro (TP) - VIA FABIO FILZI N.29, piano PRIMO		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 201, Sub. 4, Categoria A3	<b>Superficie</b>	116,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare adibita catastalmente a fabbricato destinato alla civile abitazione, ha accesso diretto dalla via Fabio Filzi con accesso da un cortile interno di proprietà terzi, accesso sia carraio che pedonale; L'unità in oggetto allo stato attuale si trova in fase di completa ristrutturazione edilizia con rifacimento delle strutture portanti, tramezzi, solai, pavimenti, impianti idrici e serramenti. L'unità immobiliare è posta a piano primo ed è composta da vano scala, ingresso, corridoio, bagno e n.2 vani ampi, oltre ad una struttura soprastante in ferro in modo da creare un soppalco. L'immobile è realizzato con struttura in muratura portante i solai di copertura in parte piani realizzati in latero cemento in parte a falda realizzati con travi in legno e soprastante guaina di copertura, tamponamenti esterni in muratura in conci di tufo dello spessore di 30 cm, circa, le pareti interne sono rifinite con rinzaffo. Lo stato conservativo nel suo insieme è in sufficienti condizioni, considerato che l'unità immobiliare risulta in fase di ristrutturazione		

	con i lavori edili sospesi da tempo, allo stato attuale l'unità risulta essere non abitabile.
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare è posta a piano primo, è in corso di ristrutturazione da adibire a civile abitazione, ricade nel Comune di Castelvetro è ubicata nella Via Fabio Filzi al numero civico 29. Essa si trova al di fuori di dalla perimetrazione del centro storico, rientrando nel centro urbano. La zona è residenziale con la presenza di diverse abitazioni, attività commerciali e artigianali. Nelle vicinanze è possibile usufruire di linee di trasporto pubblico urbano che consentono di raggiungere agevolmente qualsiasi zona della città, scuole di tutti i gradi, negozi, uffici pubblici e strutture sanitarie.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO RURALE UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA FABIO FILZI N.29, PIANO TERRA**

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a TRAPANI il 26/11/2004  
Reg. gen. 36145 - Reg. part. 7601  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 60.000,00  
Rogante: PETRALIA MASSIMO  
Data: 22/11/2004  
N° repertorio: 17118  
N° raccolta: 2682
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a TRAPANI il 02/08/2011  
Reg. gen. 16226 - Reg. part. 2303  
Quota: 1/1  
Importo: € 46.700,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 29.230,74  
Rogante: TRIBUNALE DI MARSSALA  
Data: 10/05/2011  
N° repertorio: 538  
N° raccolta: 2010
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a TRAPANI il 11/09/2014  
Reg. gen. 17150 - Reg. part. 1344  
Quota: 1/1  
Importo: € 50.000,00  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 36.244,23  
Rogante: TRIBUNALE DI MARSALA  
Data: 04/06/2014  
N° repertorio: 1463  
N° raccolta: 2014

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a TRAPANI il 27/10/2023

Reg. gen. 22019 - Reg. part. 17965  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA FABIO FILZI N.29, PIANO PRIMO**

---

***Iscrizioni***

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a TRAPANI il 26/11/2004  
Reg. gen. 36145 - Reg. part. 7601  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 60.000,00  
Rogante: PETRALIA MASSIMO  
Data: 22/11/2004  
N° repertorio: 17118  
N° raccolta: 2682
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a TRAPANI il 02/08/2011  
Reg. gen. 16226 - Reg. part. 2303  
Quota: 1/1  
Importo: € 46.700,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 29.230,74  
Rogante: TRIBUNALE DI MARSSALA  
Data: 10/05/2011  
N° repertorio: 538  
N° raccolta: 2010
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a TRAPANI il 11/09/2014  
Reg. gen. 17150 - Reg. part. 1344  
Quota: 1/1  
Importo: € 50.000,00  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 36.244,23  
Rogante: TRIBUNALE DI MARSALA  
Data: 04/06/2014  
N° repertorio: 1463  
N° raccolta: 2014

## **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a TRAPANI il 27/10/2023  
Reg. gen. 22019 - Reg. part. 17965  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura