

# TRIBUNALE DI TRAPANI

---

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Martino Vincenza, nell'Esecuzione Immobiliare  
126/2019 del R.G.E.

promossa da

*Fino 1 Securitisation S.r.L.*  
**codice fiscale: 09966380967**  
**Viale Brenta 18/B Milano**

contro

*Omissis*  
**codice fiscale: Omissis**  
**Via Dogana n.2 San Vito Lo Capo (TP)**  
**nato a Nizza Monferrato il 09.10.1954**



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione del compendio pignorato.....	5
<b>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Vito Lo Capo (TP) - Via Dogana n.4, piano primo.....</b>	<b>9</b>
Lotto 2.....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Titolarietà.....	9
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali.....	10
Precisazioni.....	11
Patti.....	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima/formazione dei lotti.....	15
Bando d'Asta.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto 2.....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 126/2019 del R.G.E.....	19
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 194.000,00.....	19



## INCARICO

All'udienza del 20/10/2021, il sottoscritto Arch. Martino Vincenza, con studio in Via Dalia, 42 - 91100 - Trapani (TP), email [martino\\_vincenza@hotmail.com](mailto:martino_vincenza@hotmail.com), PEC [vincenza.martino@archiworldpec.it](mailto:vincenza.martino@archiworldpec.it). Tel. 328 8711563, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/10/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in modalità telematica.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a San Vito Lo Capo (TP) - Via Dogana n.2, piano terra (Coord. Geografiche: 38.177426, 12.732131)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Vito Lo Capo (TP) - Via Dogana n.4, piano primo (Coord. Geografiche: 38.177426, 12.732131)
- **Bene N° 3** - Laboratorio e autorimessa ubicato ad Alcamo (TP) - Via Enea n.8, piano terra (Coord. Geografiche: 37.97850, 12.952447)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato ad Alcamo (TP) - Via Enea n.8, piano primo (Coord. Geografiche: 37.97850, 12.952447)
- **Bene N° 5** - Laboratorio e autorimessa ubicato ad Alcamo (TP) - Via Enea n.6, piano terra (Coord. Geografiche: 37.97850, 12.952447)
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato ad Alcamo (TP) - Via Enea n.6, piano primo (Coord. Geografiche: 37.97850, 12.952447)
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato ad Alcamo (TP) - Via Enea n.6, piano secondo (Coord. Geografiche: 37.97850, 12.952447)
- **Bene N° 8** - Locale uso ufficio ubicato ad Alcamo (TP) - Via Brunelleschi n.2 piano terra (Coord. Geografiche: 37.972876, 12.969876)
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato ad Alcamo (TP) - Via Brunelleschi n.2 piano primo (Coord. Geografiche: 37.972876, 12.969876)
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato ad Alcamo (TP) - Via Brunelleschi n.2 piano secondo (Coord. Geografiche: 37.972876, 12.969876)
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato ad Alcamo (TP) - Via Carlo Goldoni snc (Coord. Geografiche: 37.974226, 12.946707)
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato ad Alcamo (TP) - Strada Provinciale 47 (Coord. Geografiche: 38.023045, 12.909525)
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato ad Alcamo (TP) - Via delle Pigne di Don Fabrizio (Coord. Geografiche: 38.005386, 12.943432)



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO A SAN VITO LO CAPO (TP) - VIA  
DOGANA N.4**

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di una piccola palazzina padronale di complessivi due piani fuori terra, sita ad angolo con la via Piersanti Mattarella e con accesso sia dalla via Dogana n.4. Composto da: ingresso/cucina/pranzo, bagno, disimpegno, camera matrimoniale e cameretta, oltre a tre balconi prospicienti sulla pubblica via.

La palazzina si trova nel pieno centro di San Vito Lo Capo, a brevissima distanza dalla spiaggia e all'interno della zona commerciale e residenziale.

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

Per questa unità abitativa il CTU ha effettuato il sopralluogo peritale in data 25 novembre 2021, alla presenza del debitore Sig. Omissis, e del Custode, Avv. Anna Fiorella Colbertaldo.



## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** – Appartamento ubicato a San Vito Lo Capo (TP) - Via Dogana n.4, piano primo (Coord. Geografiche: 38.177426, 12.732131)

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- **Omissis**, codice fiscale: Omissis  
Via Dogana n.2 San Vito Lo Capo (TP) nato a Nizza Monferrato il 09.10.1954  
(Proprietà 1/2)
- **Omissis**, codice fiscale: Omissis coniuge, nata a Palermo il 02/05/1956 e deceduta il 11/07/2012 (Proprietà 1/2)

**Omissis** è deceduta il 11/07/2012. Il debitore esecutato Omissis non ha accettato l'eredità, pertanto il creditore procedente ha promosso il procedimento ex art.481 c.c., ad esito del quale solo i figli Omissis e Omissis hanno accettato l'eredità, mentre il debitore esecutato Omissis ha accettato puramente e semplicemente l'eredità devoluta dalla moglie con atto in Not. Stefano Narici del 15/07/2021, rep. n.2070, trascritto il 19/07/2021 ai nn.14505/11291 ed, in tal modo, è divenuto titolare dell'ulteriore quota di 1/6 indiviso dell'immobile che costituisce il lotto 2.

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

- **Omissis**, codice fiscale: Omissis (Proprietà 1/2)

### CONFINI

L'immobile confina a nord con la via Dogana, ad est con proprietà Casalnuovo o aventi diritto, a sud con altra proprietà, ad ovest con via Piersanti Mattarella.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Androne e vano scala	6,72 mq	5,20 mq	0,50	2,60 mq	5,80 m	Terra e primo
Soggiorno- Cucina	13,44 mq	15,60 mq	1,00	15,60 mq	2,80 m	Primo
Bagno	3,78 mq	5,28 mq	1,00	5,28 mq	2,80 m	Primo
Disimpegno	1,12 mq	1,50 mq	1,00	1,50 mq	2,80 m	Primo
Camera	7,60 mq	9,18 mq	1,00	9,18 mq	2,80 m	Primo
Camera 2	6,10 mq	7,56 mq	1,00	7,56 mq	2,80 m	Primo
Balconi	5,52 mq	5,52 mq	0,50	2,76 mq	0 m	Primo
Lastrico solare	33,60 mq	38,00 mq	0,25	9,50 mq	0 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				53,97 mq		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				53,97 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### - Dall'impianto al 19/02/1948 – Immobile predecessore

Comune di San Vito Lo Capo, Foglio 4 Part. 307, Via Dogana n.2 piano primo, cat. A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita Lire 105

**Intestati:** [REDACTED] nata a San Vito Lo Capo il 16/09/1908; [REDACTED] nata a San Vito Lo Capo il 04/12/1926; [REDACTED] nato a Trapani il 13/03/1921.

### - Dal 19/02/1948 al 19/02/1998 – Immobile predecessore

Comune di San Vito Lo Capo, Foglio 4 Part. 307, Via Dogana n.2 piano terra, cat. A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita Lire 105

**Intestati:** [REDACTED] nata a San Vito Lo Capo il 20/06/1941; [REDACTED] nato a San Vito Lo Capo il 18/01/1934; [REDACTED] nata a San Vito Lo Capo il 25/01/1945; [REDACTED] nato a San Vito Lo Capo il 21/02/1948; [REDACTED] nato a San Vito Lo Capo il 01/03/1933;

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 19/02/1998 – Successione Voltura n.3142.1/1998 – Pratica n.239182 in atti dal 30/07/2001

### - Dal 19/02/1998 al 16/03/1999 – Immobile attuale

Comune di San Vito Lo Capo, Foglio 4 Part. 307, sub.2, Via Dogana n.2 piano primo, cat.A/3, Classe 8, Consistenza vani 3, Rendita € 193,67

**Intestati:** Omissis (CF Omissis) nato a Nizza Monferrato il 09/10/1954 e Omissis (CF Omissis);

Atto Pubblico del 16/03/1999 Rep. n.126622 Not. Incardona Francesco, Voltura n.2861.1/1999 in atti dal 13/11/1999

## DATI CATASTALI ATTUALI

Comune di San Vito Lo Capo, Foglio 4 Part. 307, sub.2, Via Dogana n.2 piano primo, cat.A/3, Classe 8, Consistenza vani 3, Rendita € 193,67

**Intestati:** Omissis (CF Omissis) nato a Nizza Monferrato il 09/10/1954 e Omissis nata a Palermo il 02/05/1956 (CF Omissis);

Atto Pubblico del 16/03/1999 Rep. n.126622 Not. Incardona Francesco, Voltura n.2861.1/1999 in atti dal 13/11/1999

### *Corrispondenza catastale*

Durante il sopralluogo peritale svolto il giorno 25 novembre 2021, il CTU ha verificato la presenza di piccole difformità nello stato di fatto di questo immobile rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria catastale. Le modifiche riguardano alcune differenze nella

distribuzione interna, con l'uso di tramezzature. In particolare, la zona notte è stata suddivisa in due piccole camere da letto ed è stato aperto un vano di porta nel tramezzo del disimpegno, proprio per consentire l'accesso ad una delle due camere da letto.

## **DESCRIZIONE**

Il lotto 2 è un appartamento per civile abitazione posto al piano primo di una piccola palazzina padronale. L'accesso all'appartamento avviene tramite l'androne e vano scala con accesso dal civico n.4 della via Dogana. Sia l'androne che le scale sono ben rifiniti e i gradini sono rivestiti in marmo. Dal pianerottolo del primo piano si accede direttamente al vano di cucina/soggiorno, con balcone sulla via Dogana; un piccolo disimpegno con lavabo consente di accedere al vano bagno vero e proprio, con doccia. Un secondo disimpegno immette nella zona notte che, inizialmente, era costituita da un unico vano ma che, attualmente, è stata suddivisa in due piccoli vani, utilizzati come camere da letto. Entrambe le due camere dispongono di un balcone con vista mare.

## **PRECISAZIONI**

Si precisa che, alla data del rogito del Notaio Incardona Francesco del 16/03/1999, l'immobile risultava catastalmente intestato a tali [REDACTED] nata a San Vito Lo Capo il 04/12/1926 e [REDACTED] nato a Trapani il 13/03/1921.

Si precisa, inoltre, che il lastrico solare è pertinenza esclusiva dell'appartamento.

## **PATTI**

Non ci sono patti

## **STATO CONSERVATIVO**

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è molto buono

## **PARTI COMUNI**

Non ci sono parti comuni, ma l'appartamento condivide gli impianti con il locale sottostante

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non sussistono servitù

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'unità immobiliare individuata come lotto n.2 fa parte di un maggiore fabbricato realizzato dopo il 2003 ristrutturando e sopraelevando un vecchio edificio.

Si tratta di un fabbricato con struttura portante intelaiata in calcestruzzo di cemento armato.

Internamente, l'immobile è rifinito al civile con intonaco; la pavimentazione è in gres porcellanato, gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera e persiane in legno di colore marrone; la zona cucina e il bagno sono rivestiti con piastrelle in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre i serramenti sono in legno a perfetta tenuta. Gli impianti sono del



tipo sottotraccia e si presume a norma di legge, dal momento che l'edificio è in possesso del Certificato di Abitabilità.

Il tutto si trova in buono stato di manutenzione. Il fabbricato si presenta esternamente con il prospetto di colore bianco ed infissi esterni di colore scuro.

### STATO DI OCCUPAZIONE

Durate il sopralluogo peritale, il debitore esecutato ha dichiarato al CTU che l'appartamento è abitato dal figlio Omissis. Tuttavia, l'opinione del CTU è che si tratti invece di una abitazione stagionale.

### PROVENIENZE VENTENNALI

#### Dal 16/03/1999 ad oggi

**Proprietà:** Omissis (CF Omissis) nato a Nizza Monferrato il 09/10/1954 (piena proprietà per ½) e Omissis (CF Omissis) nata a Palermo il 02/05/1956 (piena proprietà per ½).  
Atto Pubblico del 16/03/1999 Rep. n.126622 Not. Incardona Francesco, Registrato a Trapani il 06/04/1999 al N.1193.

Con questo atto di compravendita i fratelli [redacted] vendono un antico fabbricato ai coniugi Omissis e Omissis.

Omissis è deceduta il 11/07/2012. Il debitore esecutato Omissis non ha accettato l'eredità, pertanto il creditore procedente ha promosso il procedimento ex art.481 c.c., ad esito del quale solo i figli Omissis e Omissis hanno accettato l'eredità, mentre il debitore esecutato Omissis ha accettato puramente e semplicemente l'eredità devoluta dalla moglie con atto in Not. Stefano Narici del 15/07/2021, rep. n.2070, trascritto il 19/07/2021 ai nn.14505/11291 ed, in tal modo, è divenuto titolare dell'ulteriore quota di 1/6 indiviso dell'immobile che costituisce il lotto 2.

#### Dal 19/02/1998 al 16/03/1999

**Proprietà:** [redacted]

[redacted] ciascuno per la quota di 1/5 di piena proprietà, in forza della successione legittima della loro madre [redacted] apertasi in San Vito Lo Capo il 19/02/1998 e registrata a Trapani il 08/05/1998 al n.800 vol.326.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/08/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo iscritto a Trapani il 19/10/2010, rep. n.21/2011, Reg.Gen. N.3958, Reg. Part. N.611, Quota 1/1, Capitale € 132.760,96, Interessi € 14.000,00, Spese € 6.000,00, Totale € 152.760,96, a favore di Banca Don Rizzo Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale Soc. Coop.;
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo iscritto a Trapani il 19/10/2010, rep. n.21/2011, Reg. Gen. N.3960, Reg. Part. N.613, Quota 1/2, Capitale € 50.000,00, Interessi € 7.000,00, Spese € 4.000,00, Totale € 61.000,00, a favore di Banca Don Rizzo Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale Soc. Coop.;

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobiliare** del 13/09/2019, Rep. n.1334/2019, Reg. Gen. N.19918, Reg. Part. N.15719, Quota ½, a favore di FINO 1 SECURITISATION SRL con sede in Milano, contro Omissis.

Cancellazione della formalità a carico della procedura, costo € 294,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile del quale fa parte il lotto 2 ricade nella ZTO A (Centro storico urbano) del Piano Regolatore Generale di San Vito Lo Capo, dove sono consentiti interventi di recupero e riqualificazione funzionale ed architettonica. Gli interventi ammessi in questa zona sono definiti dall'art.13 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Fino all'approvazione degli approfondimenti previsti dalla Circolare ARTA n°3/2000 gli interventi ammessi sono quelli di cui all'articolo 20 lettere a), b), c) della L.R.71/78, mentre l'intervento di cui alla lettera d) della stessa legge regionale potrà riguardare le parti interne di singole unità edilizie, laddove essi siano indispensabili ai fini del rinnovamento funzionale delle suddette unità, nonché gli edifici di epoca recente (BA e B), quelli non ricadenti (A1) tra gli edifici di interesse storico-monumentale (A) e, comunque dovrà essere orientato alla riqualificazione architettonica ed al recupero edilizio nel rispetto delle caratteristiche formali e tipologiche originarie o dell'ambiente circostante. Non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione totale. Tutti gli interventi nella zona A sono sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Nell'atto pubblico del 16/03/1999 Rep. n.126622 Not. Incardona Francesco, Registrato a Trapani il 06/04/1999 al N.1193, [REDACTED] vendono la piena proprietà del fabbricato sito in San Vito Lo Capo, via Dogana ang. Via Piersanti Mattarella, distinto in Catasto al foglio 4, p.lla 307 e dichiarano che il fabbricato oggetto di compravendita, composto da un piano terra e da area libera, è di antica costruzione, antecedente al 1° settembre 1967.

Dopo aver acquistato l'immobile, i coniugi Omissis e Omissis hanno richiesto ed ottenuto, al Comune di San Vito Lo Capo, la Concessione Edilizia n.19/2002 del 07/02/2002, relativa alla esecuzione di lavori di ristrutturazione e sopraelevazione dell'antico fabbricato.

In data 04/02/2003, prot. n.1692, i coniugi Omissis e Omissis hanno presentato istanza per lavori di variante in corso d'opera sul medesimo fabbricato consistenti in modifiche



interne nonché per il cambio di destinazione d'uso del piano terra, il tutto in modo da ottenere una unità commerciale al piano terra ed una unità per civile abitazione al piano primo, oltre al terrazzo con un vano tecnico per l'alloggiamento dei serbatoi idrici e delle unità esterne di condizionamento. A seguito di questa variante, viene rilasciata la Concessione Edilizia n.113 del 26/11/2003, Reg. Gen. n.29176, Reg. Part.23381.

Limitatamente al solo piano terra, viene richiesta una ulteriore Autorizzazione Edilizia per effettuare lavori di variante consistenti in modifiche interne ed esterne, nonché per il cambio di destinazione d'uso dell'unità da commerciale in artigianale e per la collocazione di una insegna pubblicitaria. Tale Autorizzazione Edilizia, che rispecchia lo stato attuale dell'unità immobiliare, viene rilasciata il 19/03/2004 al N.25/2004.

Infine, in data 28/05/2004, il Comune di San Vito Lo Capo rilascia l'autorizzazione di Abitabilità/Agibilità N.21/2004 sia per l'unità artigianale di piano terra che per quella abitativa del piano primo.

Limitatamente alle modifiche interne realizzate nel solo appartamento del primo piano, che si definiscono nello spostamento di alcune tramezzature e nell'apertura di un vano di porta nel tramezzo del disimpegno, è possibile regolarizzare il tutto con una semplice CILA in sanatoria. Occorrerà versare una sanzione pari ad € 1.000,00 oltre a circa € 100 di costi di istruttoria e diritti segreteria. Inoltre occorrerà calcolare un compenso del Tecnico che seguirà la pratica quantificando in circa € 2.000,00. Infine, occorrerà eseguire la rettifica catastale per un importo pari a circa € 1.000,00, spese tecniche incluse. Totale € 4.100,00 circa.

Infine, il CTU fa rilevare che, in data 25 novembre 2021, durante il sopralluogo peritale dell'unità abitativa posta al piano primo, su richiesta del CTU Arch. Vincenza Martino e del Custode, Avv. Anna Fiorella Colbertaldo, di poter accedere al terrazzo per verificare lo stato dei luoghi, il debitore esecutato, Sig. Omissis, dichiara che, negli anni 2008/2009 ha realizzato delle opere murarie abusive consistenti in un servizio igienico, una piccola cucina, una camera da letto, lavanderia esterna, oltre ad una parziale copertura con telo in nylon, nella quale dichiara di vivere personalmente, atteso che nell'unità immobiliare del piano primo è residente dal 2009 il figlio Omissis.

A seguito di queste dichiarazioni, il debitore esecutato non consente al CTU ed al Custode l'accesso al terrazzo e, pertanto, non è stato possibile stabilire la reale consistenza delle opere abusive che, ai sensi della normativa vigente e del vigente PRG del Comune di San Vito Lo Capo, non risultano assolutamente sanabili poiché ci troviamo in zona A (centro storico) e vanno perciò rimosse.

Il mancato accesso al terrazzo, non ha consentito al CTU di calcolare un importo congruo per la dismissione delle opere abusive e per il loro corretto smaltimento.

#### ***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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, perché l'androne ed il vano scala che sono esclusive pertinenze dell'unità immobiliare.

L'approvvigionamento idrico avviene, presumibilmente, per mezzo di serbatoi idrici in pvc posti sul lastrico solare.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I lotti sono stati creati sulla base delle particelle catastali e della effettiva utilizzazione del bene.

### LOTTO 2

• **BENE N° 2 - APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO A SAN VITO LO CAPO (TP) - VIA DOGANA N.4**

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di una piccola palazzina padronale di complessivi due piani fuori terra, sita ad angolo con la via Piersanti Mattarella e con accesso sia dalla via Dogana n.4. Composto da: ingresso/cucina/pranzo, bagno, disimpegno, camera matrimoniale e cameretta, oltre a tre balconi prospicienti sulla pubblica via.

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 4 Part. 307, sub.2, Via Dogana n.4 piano primo, cat.A/3, Classe 8, Consistenza vani 3, Rendita € 193,67

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (½)

Anche in questo caso, trattandosi di un immobile residenziale in San Vito Lo Capo, la stima è stata condotta facendo una media fra il valore ottenuto con il metodo sintetico-comparativo ed il valore ottenuto con una stima per capitalizzazione dei redditi, perché si tratta di località balneare molto richiesta, dove gli immobili residenziali vengono locati stagionalmente per settimana. Il CTU precisa infatti che, una breve ricerca eseguita sui portali per la locazione di immobili per vacanze come Booking.com, ha consentito di identificare proprio l'appartamento oggetto di pignoramento, che viene pubblicizzato come appartamento per vacanze destinato alla locazione breve, per settimana, identificato come "Casa Nik".

Per quanto riguarda la stima sintetico-comparativa, anche in questo caso, il CTU ha eseguito ricerche nella zona per verificare qual è il prezzo medio corrisposto nella zona, per compravendita di immobili residenziali presenti nell'area di San Vito Lo Capo centro. Sono state consultate la banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare pubblicato annualmente dalla Agenzia delle Entrate e il Borsino Immobiliare ed è stato ritrovato un valore pari ad € 2.400,00/2.500,00. Trattandosi di abitazione di tipo civile, ma in palazzina padronale e, quindi senza giardino, il CTU assume un valore al mq pari ad € 2.400,00 considerando comunque che ci troviamo in zona centralissima, con servizi, parcheggi, spazi verdi e servita dai mezzi pubblici, nonché vicinissima alla spiaggia. Moltiplicando per la superficie commerciale pari a mq 53,97, otteniamo un valore complessivo pari ad € 129.528,00 che possiamo arrotondare ad € 130.000,00.

Nella stima condotta con il metodo della capitalizzazione dei redditi si è assunto il saggio di capitalizzazione pari a 3, mentre il reddito lordo annuo è stato ottenuto ipotizzando un periodo di locazione stagionale pari a 12 settimane, con una media di € 40,00 a persona/notte (il prezzo/notte cambia in base al periodo, da € 30,00 in bassa stagione ad € 50,00 in alta stagione) e considerando 4 posti letto all'interno dell'abitazione (una cameretta con letto a castello ed una camera matrimoniale).

Quindi avremo:  $12 \times 7 = 84$  notti  $\times$  € 160,00 = € 13.440,00 (Reddito lordo annuo)

Si considera una percentuale di spese annue pari al 25% ed otteniamo un reddito netto pari ad € 10.080,00. Dividendo € 10.080,00 per un saggio di capitalizzazione pari a 3, si è ottenuto un valore pari ad € 336.000,00.

Valore di stima dell'intero lotto 2, pari alla media dei due valori: € 233.000,00

Valore di stima della quota pignorata pari ad 1/2: € 116.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore medio di stima	Quota pignorata	Totale
Bene N° 2 - Appartamento San Vito Lo Capo (TP) - Via Dogana n.4	53,97 mq	3.800,00 €/mq	€ 233.000,00	50,00%	€ 116.500,00
Valore di stima della quota pignorata pari ad 1/2:					€ 116.500,00

### Deprezzamenti

Il valore complessivo del Lotto 2 (arrotondato al valore intero), è stato calcolato effettuando un deprezzamento del 15% per vendita di immobile in asta giudiziaria e, dunque, senza garanzie per vizi. Inoltre, dobbiamo calcolare fra i deprezzamenti, un importo di € 4.100,00 per regolarizzazioni varie, così come spiegato nella relazione peritale, alla sezione "Regolarità urbanistica".

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 4.100	

### Valore finale di stima per il Lotto 2:

€ 233.000,00 - € 4.100,00 = € 228.900,00

€ 228.900,00 - 15% = € 194.565,00 che si arrotonda ad € 194.000,00



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### • LOTTO 2

---

**Bene N° 2 - Appartamento ubicato a San Vito Lo Capo (TP) - Via Dogana n.4 piano primo.**

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di una piccola palazzina padronale di complessivi due piani fuori terra, sita ad angolo con la via Piersanti Mattarella e con accesso sia dalla via Dogana n.4. Composto da: ingresso/cucina/pranzo, bagno, disimpegno, camera matrimoniale e cameretta, oltre a tre balconi prospicienti sulla pubblica via.

La palazzina si trova nel pieno centro di San Vito Lo Capo, a brevissima distanza dalla spiaggia e all'interno della zona commerciale e residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 4 Part. 307, sub.2, Via Dogana n.4 piano primo, cat.A/3, Classe 8, Consistenza vani 3, Rendita € 193,67

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (½)

L'immobile del quale fa parte il lotto 1 ricade nella ZTO A (Centro storico urbano) del Piano Regolatore Generale di San Vito Lo Capo, dove sono consentiti interventi di recupero e riqualificazione funzionale ed architettonica. Gli interventi ammessi in questa zona sono definiti dall'art.13 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG. Fino all'approvazione degli approfondimenti previsti dalla Circolare ARTA n°3/2000 gli interventi ammessi sono quelli di cui all'articolo 20 lettere a), b), c) della L.R.71/78, mentre l'intervento di cui alla lettera d) della stessa legge regionale potrà riguardare le parti interne di singole unità edilizie, laddove essi siano indispensabili ai fini del rinnovamento funzionale delle suddette unità, nonché gli edifici di epoca recente (BA e B), quelli non ricadenti (A1) tra gli edifici di interesse storico-monumentale (A) e, comunque dovrà essere orientato alla riqualificazione architettonica ed al recupero edilizio nel rispetto delle caratteristiche formali e tipologiche originarie o dell'ambiente circostante. Non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione totale. Tutti gli interventi nella zona A sono sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza.

**Prezzo base d'asta lotto 2: € 194.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 126/2019 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 194.000,00**

---

Bene N° 2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	San Vito Lo Capo (TP) - Via Dogana n.4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 307, Sub. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	53,97 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile di trova in buono stato conservativo, funzionale all'uso a cui è destinato.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento per civile abitazione posto al piano primo di una palazzina padronale. La palazzina si trova nel pieno centro di San Vito Lo Capo, vicino alla spiaggia, all'interno della zona turistica e residenziale.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Nella piena disponibilità del debitore esecutato		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SAN VITO LO CAPO (TP) - VIA DOGANA N.4**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo iscritto a Trapani il 19/10/2010, rep. n.21/2011, Reg.Gen. N.3958, Reg. Part. N.611, Quota 1/1, Capitale € 132.760,96, Interessi € 14.000,00, Spese € 6.000,00, Totale € 152.760,96, a favore di Banca Don Rizzo Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale Soc. Coop.;
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo iscritto a Trapani il 19/10/2010, rep. n.21/2011, Reg. Gen. N.3960, Reg. Part. N.613, Quota 1/2, Capitale € 50.000,00, Interessi € 7.000,00, Spese € 4.000,00, Totale € 61.000,00, a favore di Banca Don Rizzo Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale Soc. Coop.;

### *Trascrizioni*

- **Verbale di Pignoramento immobiliare** del 13/09/2019, Rep. n.1334/2019, Reg. Gen. N.19918, Reg. Part. N.15719, Quota ½, a favore di FINO 1 SECURITISATION SRL con sede in Milano, contro Omissis.

