
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe,
nell'Esecuzione Immobiliare n. **48/2023** del R.G.E.

promossa da

Omissis

nella qualità di mandataria con rappresentanza del

Omissis

contro

Omissis

Omissis

Omissis

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Fabbricato per civile abitazione di tipo a villetta con terreno pertinenziale ubicato a Castellammare del Golfo (TP) - via Gaetano Salvemini n. 39 - Contrada Crociferi Bocca della Carrubba.....	4
Bene N° 2 - Terreno pertinenziale ubicato a Castellammare del Golfo (TP) - via Gaetano Salvemini - Contrada Crociferi Bocca della Carrubba.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato per civile abitazione con terreno pertinenziale ubicato a Castellammare del Golfo (TP) - via Gaetano Salvemini n. 39 - Contrada Crociferi Bocca della Carrubba	5
Bene N° 2 - Terreno pertinenziale ubicato a Castellammare del Golfo (TP) - via Gaetano Salvemini - Contrada Crociferi Bocca della Carrubba.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato per civile abitazione di tipo a villetta con terreno pertinenziale ubicato a Castellammare del Golfo (TP) - via Gaetano Salvemini n. 39 - Contrada Crociferi Bocca della Carrubba...5	5
Bene N° 2 - Terreno pertinenziale ubicato a Castellammare del Golfo (TP) - via Gaetano Salvemini - Contrada Crociferi Bocca della Carrubba.....	6
Confini	6
Bene N° 1 - Bene N° 2 - Fabbricato e terreno pertinenziale ubicati a Castellammare del Golfo (TP) - via Gaetano Salvemini n. 39 - Contrada Crociferi Bocca della Carrubba.....	6
Consistenza	7
Bene N° 1 - Fabbricato per civile abitazione di tipo a villetta con terreno pertinenziale ubicato a Castellammare del Golfo (TP) - via Gaetano Salvemini n. 39 - Contrada Crociferi Bocca della Carrubba...7	7
Bene N° 2 - Terreno pertinenziale ubicato a Castellammare del Golfo (TP) - via Gaetano Salvemini - Contrada Crociferi Bocca della Carrubba.....	7
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato per civile abitazione di tipo a villetta con terreno pertinenziale ubicato a Castellammare del Golfo (TP) - via Gaetano Salvemini n. 39 - Contrada Crociferi Bocca della Carrubba...8	8
Bene N° 2 - Terreno pertinenziale ubicato a Castellammare del Golfo (TP) - via Gaetano Salvemini - Contrada Crociferi Bocca della Carrubba.....	9
Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato per civile abitazione di tipo a villetta con terreno pertinenziale ubicato a Castellammare del Golfo (TP) - via Gaetano Salvemini n. 39 - Contrada Crociferi Bocca della Carrubba...9	9
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti - Lotto Unico.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato per civile abitazione di tipo a villetta con terreno pertinenziale ubicato a Castellammare del Golfo (TP) - via Gaetano Salvemini n. 39 - Contrada Crociferi Bocca della Carrubba...9	9

Bene N° 2 - Terreno pertinenziale al bene n. 1 ubicato a Castellammare del Golfo (TP) - via Gaetano Salvemini - Contrada Crociferi Bocca della Carrubba.....	11
Stato di occupazione Bene N° 1 - Bene N° 2	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato per civile abitazione con terreno pertinenziale ubicato a Castellammare del Golfo (TP) - via Gaetano Salvemini n. 39 - Contrada Crociferi Bocca della Carrubba	12
Bene N° 2 - Terreno pertinenziale ubicato a Castellammare del Golfo (TP) - via Gaetano Salvemini - Contrada Crociferi Bocca della Carrubba.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	17
Bene N° 1 - Bene N° 2 - Fabbricato e terreno pertinenziale ubicati a Castellammare del Golfo (TP) - via Gaetano Salvemini n. 39 - Contrada Crociferi Bocca della Carrubba.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato per civile abitazione con terreno pertinenziale ubicato a Castellammare del Golfo (TP) - via Gaetano Salvemini n. 39 - Contrada Crociferi Bocca della Carrubba	18
Bene N° 2 - Terreno pertinenziale ubicato a Castellammare del Golfo (TP) - via Gaetano Salvemini - Contrada Crociferi Bocca della Carrubba.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Fabbricato per civile abitazione con terreno pertinenziale ubicato a Castellammare del Golfo (TP) - via Gaetano Salvemini n. 39 - Contrada Crociferi Bocca della Carrubba	18
Stima / Formazione lotti.....	19

INCARICO

In data 29/02/2024, il sottoscritto Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe, con studio in Corso Italia, 63 - 91100 - Trapani (TP), email napoligiuseppe@libero.it, PEC giuseppe.napoli@peritiagrari.pro, Tel. 0923872834, Fax 0923872834, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato per civile abitazione di tipo a villetta con terreno pertinenziale ubicato a Castellammare del Golfo (TP) - via Gaetano Salvemini n. 39 - Contrada Crociferi Bocca della Carrubba (Coord. Geografiche: N 38°01'6598" - E 12°88'5079")
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Castellammare del Golfo (TP) - via Gaetano Salvemini - Contrada Crociferi Bocca della Carrubba (Coord. Geografiche: N 38°01'6598" - E 12°88'5079")

Il sopralluogo presso gli immobili, comunicato alle parti con racc.ta a.r. e p.e.c. del 05.03.2024 (allegato n. 1), è stato eseguito, dopo un rinvio, in data 18.04.2024 alle ore 11,00 con la presenza della debitrice eseguita Sig.ra Omissis (allegato n. 2 verbale di sopralluogo).

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE DI TIPO A VILLETTA CON TERRENO PERTINENZIALE UBICATO A CASTELLAMMARE DEL GOLFO (TP) - VIA GAETANO SALVEMINI N. 39 - CONTRADA CROCIFERI BOCCA DELLA CARRUBBA

Fabbricato per civile abitazione di tipo a villetta, con terreno pertinenziale, censito al catasto fabbricati al foglio 57 particella 1999 ed al catasto terreni al foglio 57 particelle 78, 1184 e 1185

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - TERRENO PERTINENZIALE UBICATO A CASTELLAMMARE DEL GOLFO (TP) - VIA GAETANO SALVEMINI - CONTRADA CROCIFERI BOCCA DELLA CARRUBBA

Appezamento di terreno esteso mq 2673 (al netto della superficie di mq 315 utilizzata a sede stradale della via J.F. Kennedy), censito al catasto terreni al foglio 57 particelle 11, 1152, 1183, 1187, 1283, 1284, 1273, 1274 ed al foglio 49 particelle 280 e 282

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato per civile abitazione di tipo a villetta con terreno pertinenziale ubicato a Castellammare del Golfo (TP) - via Gaetano Salvemini n. 39 - Contrada Crociferi Bocca della Carrubba
- **Bene N° 2** - Terreno pertinenziale ubicato a Castellammare del Golfo (TP) - via Gaetano Salvemini - Contrada Crociferi Bocca della Carrubba

Il presente lotto comprende tutti gli immobili dell'atto di pignoramento/nota di trascrizione in quanto gli stessi costituiscono di fatto un lotto unico rappresentato da un fabbricato di tipo a villetta con terreno pertinenziale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE CON TERRENO PERTINENZIALE UBIcato A CASTELLAMMARE DEL GOLFO (TP) - VIA GAETANO SALVEMINI N. 39 - CONTRADA CROCIFERI BOCCA DELLA CARRUBBA

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

BENE N° 2 - TERRENO PERTINENZIALE UBIcato A CASTELLAMMARE DEL GOLFO (TP) - VIA GAETANO SALVEMINI - CONTRADA CROCIFERI BOCCA DELLA CARRUBBA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE DI TIPO A VILLETta CON TERRENO PERTINENZIALE UBIcato A CASTELLAMMARE DEL GOLFO (TP) - VIA GAETANO SALVEMINI N. 39 - CONTRADA CROCIFERI BOCCA DELLA CARRUBBA

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

- Omissis (Proprietà 1/3)
- Omissis (Proprietà 1/3)
- Omissis (Proprietà 1/3)

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

- Omissis (Proprietà 1/3)
- Omissis (Proprietà 1/3)
- Omissis (Proprietà 1/3)

BENE N° 2 - TERRENO PERTINENZIALE UBICATO A CASTELLAMMARE DEL GOLFO (TP) - VIA GAETANO SALVEMINI - CONTRADA CROCIFERI BOCCA DELLA CARRUBBA

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

- Omissis (Proprietà 5/9)
- Omissis (Proprietà 2/9)
- Omissis (Proprietà 2/9)

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

- Omissis (Proprietà 5/9)
- Omissis (Proprietà 2/9)
- Omissis (Proprietà 2/9)

CONFINI

BENE N° 1 - BENE N° 2 - FABBRICATO E TERRENO PERTINENZIALE UBICATI A CASTELLAMMARE DEL GOLFO (TP) - VIA GAETANO SALVEMINI N. 39 - CONTRADA CROCIFERI BOCCA DELLA CARRUBBA

L'intero immobile confina a nord con proprietà Omissis e Omissis, ad est con la via J. F. Kennedy, a sud in parte con proprietà Omissis, in parte con il Condominio Omissis, Omissis, Omissis ed altri ed in parte con il complesso edilizio della "Scuola Media G. Pitre" e ad ovest in parte con proprietà Omissis-Omissis ed in parte con la via Bocca della Carrubba.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE DI TIPO A VILLETTA CON TERRENO PERTINENZIALE UBICATO A CASTELLAMMARE DEL GOLFO (TP) - VIA GAETANO SALVEMINI N. 39 - CONTRADA CROCIFERI BOCCA DELLA CARRUBBA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione "porzione piano Terra"	92,65 mq	116,00 mq	1,00	116,00 mq	3,00 m	Terra
Abitazione "porzione piano Primo"	47,95 mq	57,00 mq	1,00	57,00 mq	2,80 m	Primo
Veranda scoperta	23,20 mq	23,20 mq	0,30	6,96 mq		Primo
Terreno pertinenziale (p.lla 1184)	130,00 mq	130,00 mq	0,10	13,00 mq		Terra
Terreno pertinenziale (p.lla 1185)	190,00 mq	190,00 mq	0,10	19,00 mq		Terra
Terreno pertinenziale (p.lla 78)	100,00 mq	100,00 mq	0,05	5,00 mq		Terra
Totale superficie convenzionale:				216,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				216,96 mq		

BENE N° 2 - TERRENO PERTINENZIALE UBICATO A CASTELLAMMARE DEL GOLFO (TP) - VIA GAETANO SALVEMINI - CONTRADA CROCIFERI BOCCA DELLA CARRUBBA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno pertinenziale bene n. 1 (p.lla 280)	460,00 mq	460,00 mq	1,00	460,00 mq		
Terreno pertinenziale bene n. 1 (p.lla 282)	463,00 mq	463,00 mq	1,00	463,00 mq		
Terreno pertinenziale bene n. 1 (p.lla 11)	185,00 mq	185,00 mq	1,00	185,00 mq		
Terreno (porz. sede viaria via J. F. Kennedy (p.lla 1152)	160,00 mq	160,00 mq	0	0,00 mq		
Terreno pertinenziale bene n. 1 (p.lla 1183)	45,00 mq	45,00 mq	1,00	45,00 mq		
Terreno (sede viaria via J. F. Kennedy (p.lla 1187)	85,00 mq	240,00 mq	1,00	85,00 mq		
Terreno pertinenziale bene n. 1 (p.lla 1283)	1100,00 mq	1100,00 mq	1,00	1100,00 mq		
Terreno pertinenziale bene n. 1 (p.lla 1284)	30,00 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq		
Terreno pertinenziale bene n. 1	140,00 mq	140,00 mq	1,00	140,00 mq		

(p.lla 1273)						
Terreno pertinenziale bene n. 1 (p.lla 1274)	165,00 mq	165,00 mq	1,00	165,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				2673,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2673,00 mq		

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE DI TIPO A VILLETTA CON TERRENO PERTINENZIALE UBICATO A CASTELLAMMARE DEL GOLFO (TP) - VIA GAETANO SALVEMINI N. 39 - CONTRADA CROCIFERI BOCCA DELLA CARRUBBA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	57	1999			A3	8	7 vani	193 mq	506,13 €	T-1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
57	78				Seminativo	4	100 mq	0,15 €	0,06 €	
57	1184				Seminativo	4	130 mq	0,2 €	0,08 €	
57	1185				Vigneto	2	190 mq	1,77 €	0,59 €	

(allegato n. 4 visura catastale)

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi *non è corrispondente* alla planimetria catastale (allegato n. 5); si rilevano delle difformità in relazione alla diversa distribuzione interna tra lo stato di fatto, la planimetria catastale e l'elaborato progettuale (vedasi paragrafo regolarità edilizia); tali difformità possono essere regolarizzate presentando presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizi Catastali) di Trapani, nuova planimetria mediante procedura Doc.Fa., per un costo stimato (oneri e competenze tecniche) di € 1.000,00.

BENE N° 2 - TERRENO PERTINENZIALE UBICATO A CASTELLAMMARE DEL GOLFO (TP) - VIA GAETANO SALVEMINI - CONTRADA CROCIFERI BOCCA DELLA CARRUBBA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
57	11				Vigneto	2	185 mq	1,72 €	0,57 €	
57	1152				Vigneto	2	160 mq	1,49 €	0,5 €	
57	1183				Seminativo	4	45 mq	0,07 €	0,03 €	
57	1187				Vigneto	2	240 mq	2,23 €	0,74 €	
57	1283				Vigneto	2	1100 mq	10,23 €	3,41 €	
57	1284				Vigneto	2	30 mq	0,28 €	0,09 €	
57	1273				Seminativo	4	140 mq	0,22 €	0,09 €	
57	1274				Seminativo	4	165 mq	0,26 €	0,1 €	
49	280				Seminativo	1	460 mq	2,38 €	1,31 €	
49	282				Seminativo arborato	2	463 mq	1,79 €	1,32 €	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE DI TIPO A VILLETTA CON TERRENO PERTINENZIALE UBICATO A CASTELLAMMARE DEL GOLFO (TP) - VIA GAETANO SALVEMINI N. 39 - CONTRADA CROCIFERI BOCCA DELLA CARRUBBA

Dal punto di vista generale, si rileva che al momento del sopralluogo, il fabbricato di tipo a villetta, si presentava in medio stato conservativo e di manutenzione; sono evidenti segni di condense umide nel soffitto del vano pranzo soggiorno - piano terra-, scarsa manutenzione del terrazzo scoperto piano primo e mancata manutenzione di tutti gli impianti di servizio ed in particolare dell'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria a causa della mancata manutenzione e revisione della caldaia esistente.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI - LOTTO UNICO

BENE N° 1 - FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE DI TIPO A VILLETTA CON TERRENO PERTINENZIALE UBICATO A CASTELLAMMARE DEL GOLFO (TP) - VIA GAETANO SALVEMINI N. 39 - CONTRADA CROCIFERI BOCCA DELLA CARRUBBA

Il compendio oggetto di esecuzione è rappresentato da un fabbricato di civile abitazione di tipo a "villetta" comprendente un'unità immobiliare disposta tra piano terra e primo, con terreno pertinenziale, sito nella via Gaetano Salvemini al civico 39 del Comune di Castellammare del Golfo.

Detto immobile è ubicato in una zona di nuova espansione, nella periferia sud-est della città, tra la via Bocca

della Carrubba e la via J.F. Kennedy, raggiungibile percorrendo la strada statale 187 e successivamente la via Gaetano Salvemini fino in fondo - direzione sud.

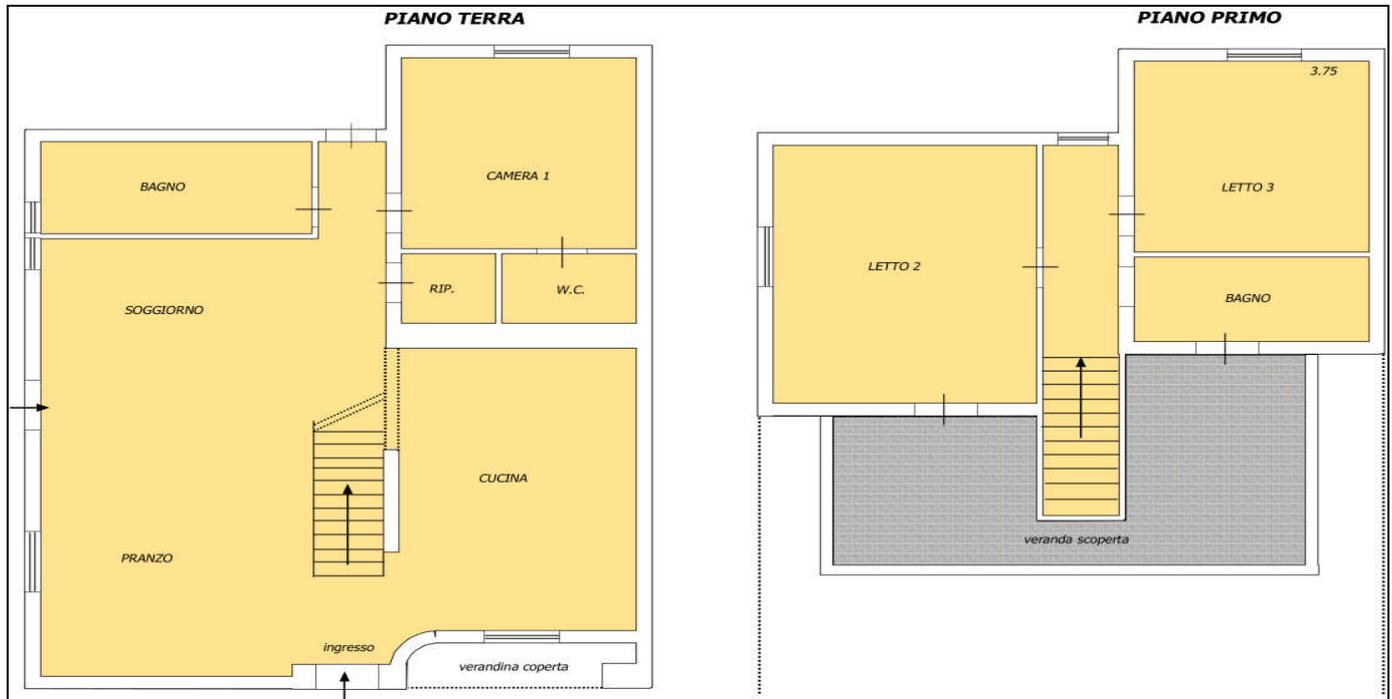


Il fabbricato in questione, per una porzione del piano terra di antica costruzione, è stato oggetto, nell'anno 2002, di ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione del piano primo, giusta concessione edilizia n. 32/02 del 15/02/2002, realizzato con struttura intelaiata con travi e pilastri in c.a., solai in latero cemento, copertura a falda con soletta in c.a. spiovente con sovrastante manto di tegole curve e con prospetto esterno rifinito con intonaco cementizio rasato al grezzo; il terreno pertinenziale circostante è adibito a corte, spiazzo per la sosta delle autovetture e strada di accesso dipartentesi dalla via G. Salvemini da cui è accessibile a mezzo di un cancello a due ante in ferro, con civico 39 (allegato n. 3 foto n. 1-2-3).



L'unità immobiliare, disposta su due elevazioni f.t., è così distribuita:

- al piano terra: una cucina, un ampio soggiorno-pranzo, un bagno, un riposto ed una camera da letto con w.c., per una superficie utile di mq 92,65 e lorda di mq 116,00; nel vano pranzo è presente una scala in cemento, rifinita in cotto e munita di ringhiera in ferro battuto che accede al piano soprastante;
- al piano primo: due camere da letto ed un bagno, per una superficie utile di mq 47,95 e lorda di mq 57,00, oltre una veranda scoperta -lato nord- di mq 23,20 (allegato n. 6 elaborato planimetrico).



Le rifiniture interne sono del tipo civile: pareti e soffitti tonachinati e tinteggiati con idropittura lavabile, pavimentazione con mattoni di cotto rustico, porte interne in legno massello, infissi esterni in legno muniti di persiane; i bagni sono muniti di tutti i pezzi sanitari e rifiniti con piastrelle in ceramica; portoncino di ingresso in legno massello (allegato n. 3 foto dalla n. 4 alla n. 10).

L'approvvigionamento idrico è consentito dall'allaccio alla rete comunale e da una riserva idrica interrata posta retrostante il caseggiato, lo scarico delle acque reflue è collegato alla rete fognaria cittadina esistente sulla via G. Salvemini; gli impianti, idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia; l'unità immobiliare usufruisce di autonomo impianto gas - metano con bombolone interrato, temporaneamente non funzionante a causa della mancata revisione e manutenzione annuale della caldaia (foto n. 13).

In corrispondenza dell'angolo sud-ovest della corte circostante il fabbricato, risulta ad oggi presente, una struttura precaria "box in legno", utilizzata come ricovero attrezzi da giardinaggio (foto n. 11).

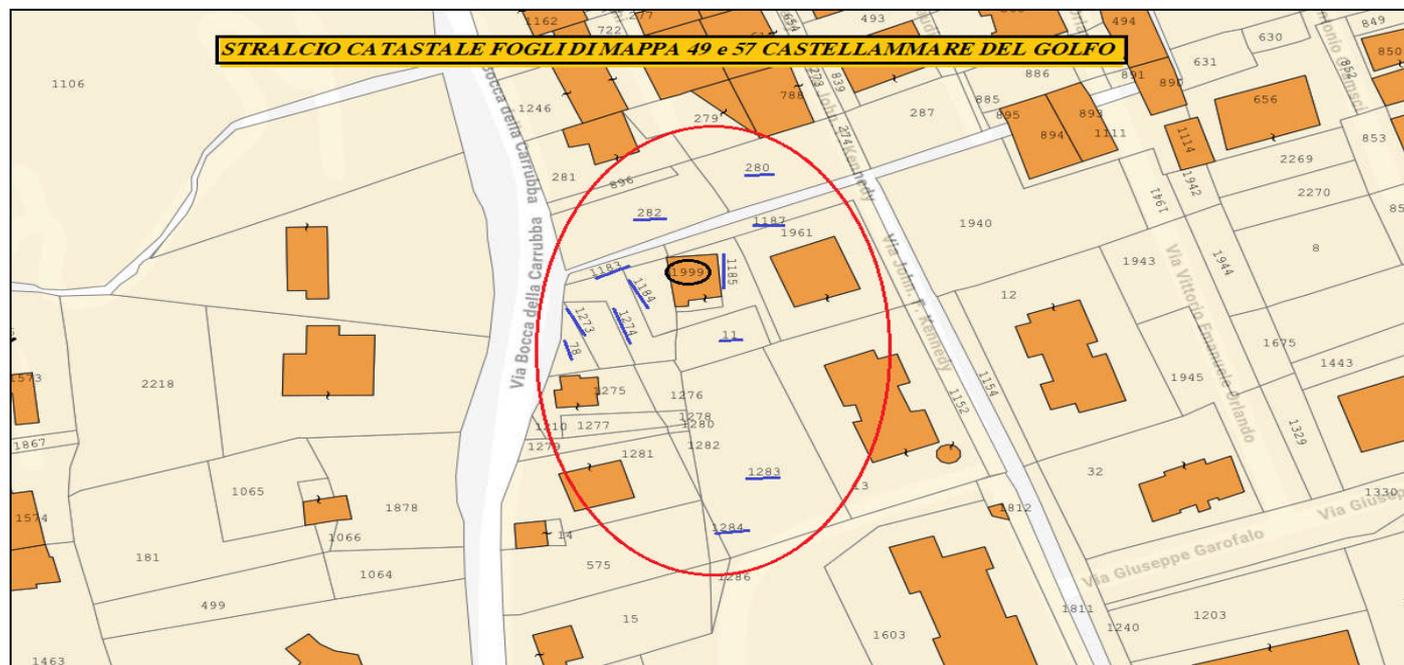
Nel corso del sopralluogo, lo scrivente C.T.U. ha accertato la presenza di opere ed interventi edilizi eseguiti in difformità al progetto approvato e/o privi di provvedimento autorizzativo (per cui si rimanda al paragrafo regolarità edilizia), individuati come segue:

- diversa distribuzione di alcuni vani interni tra piano terra e primo;
- realizzazione di un nuovo vano porta al piano terra su prospetto lato sud;
- realizzazione di una verandina in arretramento al vano cucina piano terra, sul prospetto principale lato nord;
- collocazione di manufatto edilizio precario "box in legno" sulla corte pertinenziale al caseggiato.

**BENE N° 2 - TERRENO PERTINENZIALE AL BENE N. 1 UBICATO A CASTELLAMMARE DEL GOLFO (TP)
- VIA GAETANO SALVEMINI - CONTRADA CROCIFERI BOCCA DELLA CARRUBBA**

Il terreno libero di cui trattasi, si identifica come area libera pertinenziale e circostante al fabbricato di tipo a villetta descritto al bene n. 1, per un'estensione netta di mq 2673; detto terreno di forma geometrica irregolare, si presenta interamente delimitato in parte con recinzione di edifici condominiali confinanti ed in parte con propria recinzione realizzata con paletti in ferro e rete metallica.

All'interno della predetta area pertinenziale, oltre ad alcuni spiazzi e camminamento, sono presenti in ordine sparso alberi di ulivo, mandorlo, arbusti vari e circa dieci alberi di agrumi, oltre diverse piante erbacee ornamentali (allegato n. 3 foto n. 12-13-14).



STATO DI OCCUPAZIONE BENE N° 1 - BENE N° 2

L'intero immobile è occupato dai debitori eseguiti e rappresenta la loro abitazione principale e residenza anagrafica.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE CON TERRENO PERTINENZIALE UBICATO A CASTELLAMMARE DEL GOLFO (TP) - VIA GAETANO SALVEMINI N. 39 - CONTRADA CROCIFERI BOCCA DELLA CARRUBBA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/02/1989 al 22/07/2012	Omissis per la quota di 1/1, da potere dei genitori Omissis e Omissis Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Alberto Tranchida	07/02/1989	3435	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Trapani	10/02/1989	1524	1311		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	10/02/1989	675	
Dal 23/07/2012 ad oggi	Omissis per la quota di 1/3, Omissis per la quota di 1/3 e Omissis per la quota di 1/3 per successione legittima al rispettivo marito e padre, Omissis deceduto il 23/07/2012, relativamente alle particelle 1999, 78, 1184 e 1185 del foglio di mappa 57 Codice Fiscale/P.IVA:	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	04/08/2017	14958	11558
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	21/07/2017	1182	9990/17
		Dal 23/07/2012 ad oggi	Omissis per la quota di 1/3, Omissis per la quota di 1/3 e Omissis per la quota di 1/3 per la successione legittima al rispettivo marito e padre, Omissis deceduto il 23/07/2012 Codice Fiscale/P.IVA:	Accettazione tacita d'eredità	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
notaio Alberto Tranchida	27/07/2017			43510	16489
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Trapani	04/08/2017			14997	11595
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - TERRENO PERTINENZIALE UBICATO A CASTELLAMMARE DEL GOLFO (TP) - VIA GAETANO SALVEMINI - CONTRADA CROCIFERI BOCCA DELLA CARRUBBA

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 29/08/1988 al	Omissis per la quota di 1/6, Omissis per la	Atto di Compravendita

19/05/1992	quota di 1/6, Omissis per la quota di 1/3 e Omissis per la quota di 1/3 da potere di Omissis, Omissis e Omissis Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante				Data		Repertorio N°		Raccolta N°	
		notaio Alberto Tranchida		29/08/1988		2619					
		Trascrizione									
		Presso		Data		Reg. gen.		Reg. part.			
		Trapani		02/09/1988		16629		14050			
		Registrazione									
		Presso		Data		Reg. N°		Vol. N°			
Dal 20/05/1992 al 20/05/1997	Omissis per la quota di 2/90, Omissis per la quota di 2/90, Omissis per la quota di 2/90, Omissis per la quota di 2/90 e Omissis per la quota di 5/90 per successione legittima al rispettivo padre e marito Omissis <i>deceduto il 20/05/1992</i> <i>* Per tale successione non risulta trascritta l'accettazione tacita d'eredità</i> Codice Fiscale/P.IVA:	Dichiarazione di Successione *									
		Rogante		Data		Repertorio N°		Raccolta N°			
		Trascrizione									
		Presso		Data		Reg. gen.		Reg. part.			
		Trapani		22/03/1994		5177		4359			
		Registrazione									
		Presso		Data		Reg. N°		Vol. N°			
Trapani		20/11/1992		1858		320					
Dal 27/12/1994 al 22/12/2008	Omissis per la quota di 1/9, Omissis per la quota di 1/9 e Omissis per la quota di 1/9 da potere di Omissis <i>* in rettifica alla precedente trascritta il 30/12/1994 ai nn. 21252/17435</i> Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Compravendita									
		Rogante		Data		Repertorio N°		Raccolta N°			
		notaio Francesco Allotta		27/12/1994		2539					
		Trascrizione									
		Presso		Data		Reg. gen.		Reg. part. *			
		Trapani		28/01/1995		2031		1738			
		Registrazione									
		Presso		Data		Reg. N°		Vol. N°			
Trapani		03/01/1995		57							
Dal 06/06/1995 al 22/12/2008	Omissis per la quota di 1/9, Omissis per la quota di 1/9 e Omissis per la quota di 1/9 da potere di Omissis Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Compravendita									
		Rogante		Data		Repertorio N°		Raccolta N°			
		notaio Alberto Tranchida		06/06/1995		15299					
		Trascrizione									
		Presso		Data		Reg. gen.		Reg. part.			
Trapani		14/06/1995		10846		9132					

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	09/06/1995	1714	
Dal 21/05/1997 al 22/12/2008	Omissis per la quota di 4/90, Omissis per la quota di 4/90, Omissis per la quota di 4/90, Omissis per la quota di 4/90 da potere di Omissis Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Alberto Tranchida	21/05/1997	18041	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	04/06/1997	8840	7474
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	04/06/1997	1626	
Dal 21/05/1997 al 22/12/2008	Omissis per la quota di 2/90, Omissis per la quota di 2/90, Omissis per la quota di 2/90, da potere di Omissis Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Alberto Tranchida	21/05/1997	18041	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	04/06/1997	8841	7475
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	04/06/1997	1626	
Dal 21/05/1997 al 22/12/2008	Omissis per la quota di 2/90, Omissis per la quota di 2/90, Omissis per la quota di 2/90, da potere di Omissis Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Alberto Tranchida	21/05/1997	18041	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	04/06/1997	8842	7476
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	04/06/1997	1626	
Dal 23/12/2008 al 23/07/2012	Omissis per la quota di 6/9, da potere di Omissis, Omissis (in regime di comunione legale con Omissis) e	Atto di Divisione a stralcio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Alberto	23/12/2008	34359	11045

	Omissis Codice Fiscale/P.IVA:	Tranchida			
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	05/01/2009	59	51
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	02/01/2009	4	
Dal 23/12/2008 ad oggi	Omissis per la quota di 3/9, da potere di Omissis, Omissis, Omissis e Omissis, relativamente alle particelle 11, 1152, 1183, 1187, 1283, 1284, 1273 e 1274 del foglio di mappa 57 e alle particelle 280 e 282 del foglio di mappa 49 Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Divisione a stralcio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Alberto Tranchida	23/12/2008	34359	11045
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	05/01/2009	59	51
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	02/01/2009	4	
Dal 23/07/2012 ad oggi	Omissis per la quota di 2/9, Omissis per la quota di 2/9 e Omissis per la quota di 2/9 per successione legittima al rispettivo marito e padre, Omissis deceduto il 23/07/2012, relativamente alle particelle 11, 1152, 1183, 1187, 1283, 1284, 1273 e 1274 del foglio di mappa 57 e alle particelle 280 e 282 del foglio di mappa 49 Codice Fiscale/P.IVA:	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	04/08/2017	14958	11558
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	21/07/2017	1182	9990/17
Dal 23/07/2012 ad oggi	Omissis per la quota di 2/9, Omissis per la quota di 2/9 e Omissis per la quota di 2/9 per la successione legittima al rispettivo marito e padre, Omissis deceduto il 23/07/2012 Codice Fiscale/P.IVA:	Accettazione tacita d'eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Alberto Tranchida	27/07/2017	43510	16489
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	04/08/2017	14997	11595
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

--	--	--	--	--	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - BENE N° 2 - FABBRICATO E TERRENO PERTINENZIALE UBICATI A CASTELLAMMARE DEL GOLFO (TP) - VIA GAETANO SALVEMINI N. 39 - CONTRADA CROCIFERI BOCCA DELLA CARRUBBA

Dalla certificazione notarile, presente nel fascicolo d'ufficio, aggiornata al 30/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 20/04/2010
Reg. gen. 9334 - Reg. part. 1751
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di Omissis
Contro Omissis, Omissis
Capitale: € 100.000,00
Rogante: notaio Alberto Tranchida
Data: 16/04/2010
N° repertorio: 35725
N° raccolta: 11806
- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 21/12/2010
Reg. gen. 28560 - Reg. part. 4940
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di Omissis
Contro Omissis, Omissis
Capitale: € 60.000,00
Rogante: notaio Alberto Tranchida
Data: 20/12/2010
N° repertorio: 36488
N° raccolta: 12239

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 23/05/2023

Reg. gen. 10796 - Reg. part. 8840

Quota: 1/1

A favore di Omissis

Contro Omissis, Omissis, Omissis

Oneri di cancellazione

Da informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Trapani, si è accertato che gli oneri di cancellazione ammontano ad € 364,00 ovvero: € 35,00 per ogni ipoteca volontaria ed € 294,00 per ogni verbale di pignoramento immobili.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE CON TERRENO PERTINENZIALE UBICATO A CASTELLAMMARE DEL GOLFO (TP) - VIA GAETANO SALVEMINI N. 39 - CONTRADA CROCIFERI BOCCA DELLA CARRUBBA

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale, approvato con D.A. n. 616/DRU del 09/06/2004, il terreno pertinenziale al fabbricato (p.lle 78, 1184 e 1185), ricade in zona C/2 - Art. 59 N.T.A. Tav. P2b, il cui indice di edificabilità è stato utilizzato per la costruzione del predetto fabbricato (p.lla 1999).

BENE N° 2 - TERRENO PERTINENZIALE UBICATO A CASTELLAMMARE DEL GOLFO (TP) - VIA GAETANO SALVEMINI - CONTRADA CROCIFERI BOCCA DELLA CARRUBBA

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale, approvato con D.A. n. 616/DRU del 09/06/2004, l'intero immobile ricade:

- in parte zona "Fi4" " Attrezzature per l'Istruzione dell'Obbligo "Scuola Media"- (p.lle: 1283, 1284, 11/porz., 1273 e 1274);

- in parte in Strada di Progetto (p.lle: 280/porz. e 282/porz.);

- in parte zona C/2 - Art. 59 N.T.A. Tav. P2b (p.lle 1185, 1184, 11/porz. 1183, 1187/porz. 280/porz. e 282/porz.), il cui indice di edificabilità è stato utilizzato per la ristrutturazione e ampliamento del fabbricato "bene 1" (p.lla 1999).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE CON TERRENO PERTINENZIALE UBICATO A CASTELLAMMARE DEL GOLFO (TP) - VIA GAETANO SALVEMINI N. 39 - CONTRADA CROCIFERI BOCCA DELLA CARRUBBA

Il fabbricato, composto da piano terra e primo, è stato realizzato in conformità al progetto approvato dalla C.E.C. di Castellammare del Golfo in data 01.03.2001, giusta Concessione Edilizia n. 32/02 del 15.02.2002, in esecuzione ai lavori di ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato originariamente identificato in catasto al foglio 57 con la particella 10 (allegato n. 7 copia Concessione Edilizia e progetto).

Con successiva autorizzazione edilizia n. 156/2009 del 06.11.2009 rilasciata dal Comune di Castellammare Del

Golfo, la ditta proprietaria è stata autorizzata alle opere di recinzione e collocazione cancello d'ingresso dalla via G. Salvemini, autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura sulla via G. Salvemini e collocazione cisterna interrata all'interno del proprio fondo (allegato n. 7 copia autorizzazione).

Difformità riscontrate: In merito alla regolarità edilizia dell'immobile in esame, come già indicato e successivamente al rilascio della C.E. n. 32/02, il fabbricato è stato oggetto di interventi edilizi riguardanti modifiche interne con diversa distribuzione dei vani tra piano terra e primo, la realizzazione di un vano porta nel prospetto posteriore lato sud, realizzazione di una piccola verandina in arretramento al vano interno "cucina" posta sul prospetto principale lato nord e collocazione di un box in legno sulla corte del caseggiato, eseguiti in assenza di provvedimenti autorizzativi.

Ai fini della regolarizzazione degli interventi di diversa distribuzione interna dei piani terra e primo, verandina piano terra, nuova apertura vano porta al piano terra e collocazione box in legno, è necessaria la presentazione, presso il Comune di Castellammare Del Golfo, di opportuna pratica C.I.L.A. in sanatoria, per cui si prevede per oneri, sanzioni, progetto, pareri e competenze tecniche, in via forfettaria la somma di € 5.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In merito alla certificazione energetica del fabbricato, lo scrivente C.T.U. riferisce che allo stato attuale non è possibile redigere l'apposita attestazione in quanto, dalle informazioni fornite dalla parte esecutata - in sede di sopralluogo - non risulta eseguito da diversi anni l'intervento di manutenzione e la revisione della caldaia, ed inoltre non sono reperibili i libretti dei tre condizionatori esistenti. Pertanto si rimanda la stesura della suddetta attestazione (A.P.E.) a seguito di eventuale verifica da parte di ditta specializzata per le dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la valutazione del bene di cui si tratta, fra i diversi metodi estimativi dedotti dagli insegnamenti della dottrina e della giurisprudenza, il sottoscritto C.T.U. ritiene giusto adottare il metodo di stima comunemente detto a Valore Commerciale, considerandolo nella fattispecie il più attendibile al fine di conoscere rapidamente il valore economico di ogni bene.

Al fine di stabilire una scala di valori in cui inserire l'immobile in questione, si è disposta una scrupolosa indagine di mercato assumendo informazioni presso operatori del settore, agenzie immobiliari, intermediari e proprietari, nonché dalle quotazioni espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI II° Sem. 2023) facendo riferimento a situazioni di mercato, pregresse ed attuali, relative alle varie località, ed apportando eventuali correttivi o adeguamenti, in relazione alle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, tali da influenzare il prezzo al di fuori della fascia dei valori definiti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di LOTTO UNICO così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato per civile abitazione di tipo a villetta, con terreno pertinenziale, ubicato a Castellammare del Golfo (TP) - via Gaetano Salvemini n. 39 - Contrada Crociferi Bocca della Carrubba Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 57, Part. 1999, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 57, Part. 78, Qualità Seminativo - Fg. 57, Part. 1184, Qualità Seminativo - Fg. 57, Part. 1185, Qualità Vigneto L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- Bene N° 2** - Appezamento di terreno esteso mq 2673 (al netto della superficie di mq 315 utilizzata a sede stradale della via J.F. Kennedy), ubicato a Castellammare del Golfo (TP) - via Gaetano Salvemini - Contrada Crociferi Bocca della Carrubba
 Identificato al catasto Terreni - Fig. 57, Part. 11, Qualità Vigneto - Fig. 57, Part. 1152, Qualità Vigneto - Fig. 57, Part. 1183, Qualità Seminativo - Fig. 57, Part. 1187, Qualità Vigneto - Fig. 57, Part. 1283, Qualità Vigneto - Fig. 57, Part. 1284, Qualità Vigneto - Fig. 57, Part. 1273, Qualità Seminativo - Fig. 57, Part. 1274, Qualità Seminativo - Fig. 49, Part. 280, Qualità Seminativo - Fig. 49, Part. 282, Qualità Seminativo arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato per civile abitazione di tipo a villetta con terreno pertinenziale in Castellammare del Golfo (TP) - via Gaetano Salvemini n. 39 - Contrada Crociferi Bocca della Carrubba	216,96 mq	1.000,00 €/mq	€ 216.960,00	100,00%	€ 216.960,00
Bene N° 2 - Terreno pertinenziale in Castellammare del Golfo (TP) - via Gaetano Salvemini - Contrada Crociferi Bocca della Carrubba	2673,00 mq	10,00 €/mq	€ 26.730,00	100,00%	€ 26.730,00
				Valore di stima:	€ 243.690,00

Valore di stima: € 243.690,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (C.I.L.A. in sanatoria)	5000,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	1000,00	€
Adeguamento e correzione della stima: il deprezzamento del valore del 15% a fianco indicato si applica per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria; nonché dal grado di appetibilità che assume, ad oggi, nel mercato immobiliare.	15,00	%

Valore finale di stima: € 202.000,00

Il valore finale è stato espresso in arrotondamento.

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.

Trapani, li 27/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Avviso alle parti del 04-05/03/2024
- ✓ N° 2 - Verbale di sopralluogo del 18/04/2024
- ✓ N° 3 - Riprese fotografiche
- ✓ N° 4 - Visura catastale
- ✓ N° 5 - Planimetria catastale
- ✓ N° 6 - Elaborato Planimetrico
- ✓ N° 7 - Copia Concessione Edilizia n. 32/02, progetto e autorizzazione n. 156/09