

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

Procedura esecutiva n. 39/2025 RGE promossa da

contro

Esperto stimatore: Architetto
Giacomo Giuseppe Rizzo

Custode Giudiziario: Avvocato
Paola Giacalone

SOMMARIO**1. Premessa. Svolgimento delle operazioni peritali e completezza documentazione ex art. 567 c.pc.**

Il sottoscritto Architetto Giacomo Giuseppe Rizzo (CF RZZGMG62M22L331T), con studio in Campobello di Mazara via Archimede n.19, iscritto al N° 623 dell'Albo degli Architetti della provincia di Trapani, ed iscritto, inoltre, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Marsala, nominato esperto ex art. 568 c.p.c., con provvedimento del 26/06/2025, relativamente al procedimento esecutivo promosso da _____, contro _____, prestatore il giuramento di rito con dichiarazione depositata nel fascicolo telematico in data 04/07/2025, ha proceduto alla redazione della presente relazione di consulenza tecnica avente per oggetto **“stima dei beni pignorati e relativi accertamenti catastali, ipotecari ed urbanistici”**.

In data 21/07/2025 è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili pignorati, alla presenza del custode giudiziario della procedura avv. Paola Giacalone, è risultato negativo in quanto nessuno era presente, in data 16/09/2025 è stato effettuato il secondo sopralluogo a seguito di autorizzazione del Giudice del 25/07/2025 a potere eseguire l'accesso con l'ausilio di un fabbro e della forza pubblica alla presenza del custode giudiziario e del fabbro si è proceduto alla



sostituzione della serratura, come risulta dai relativi verbali allegati alla presente relazione, è sono state continuate le operazioni peritali.

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

2. Identificazione dell'immobile e verifica della corrispondenza catastale

a. Identificazione dell'immobile

L'immobile oggetto della stima è di civile abitazione sito nel territorio del Comune di Castelvetrano, nella via Adua n.3, in catasto urbano fg. 38 part. 356 sub 4.

b. Titolarità

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

- (Proprietà 1/2) nato il

, e

detto immobile è pervenuto ai sigg.

per atto di vendita del Notaio Romolo Ingargiola in Campobello di Mazara del 02/05/2007, rep. n. 16.193, registrato a Castelvetrano il 10/05/2007 al n. 708 e trascritto presso la conservatoria di Trapani in data 11/05/2007 ai nn. 13773/9481.

Viene posto in vendita per i seguenti diritti: ~ ~ (Proprietà 1/2) e

(Proprietà 1/2)

c. Cronistoria dei dati catastali. Corrispondenza catastale.

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|---|
| Dal <u>05/11/1995</u> al <u>14/03/2007</u> | a per 1/2 | N.C.E.U. fg.38, part. 356 sub.4 , cat. <u>A\2</u> |
| Dal <u>05/11/1995</u> al <u>14/03/2007</u> | per 1/2 | N.C.E.U. fg.38, part. 356 sub.4 , cat. <u>A\2</u> |
| Dal <u>02/05/2007</u> al <u>14/03/2007</u> | Nuda Proprietaria | N.C.E.U. fg.38, part. 356 sub.4, cat. <u>A\2</u> |
| Dal <u>02/05/2007</u> ad oggi | 1/2 | N.C.E.U. fg.38, part. 356 sub.4, cat. <u>A\2</u> |



| | | |
|-------------------------------|-----|---|
| Dal <u>02/05/2007</u> ad oggi | 1/2 | N.C.E.U. fg.38, part. 356 sub.4, cat. <u>A\2</u> |
|-------------------------------|-----|---|

Lo stato dei luoghi risulta conforme con le risultanze catastali del 14/03/2007, ma difformi dal progetto approvato con Licenza Edilizia n. 49 del 02/02/1976 che comprendeva un piano terra adibito a magazzino ed un appartamento a piano primo con androne a piano terra ed accesso da via Adua ed una corte comune con accesso da via Mazzini, Concessione Edilizia n. 5 del 29/01/1992 per la variazione d'uso del piano terra da magazzino a negozio, (questa parte di immobile non è oggetto della esecuzione immobiliare ed oggi di proprietà di altra ditta), nonché difforme dal Permesso di Abitabilità rilasciato dal Comune di Castelvetrano il 10/02/1992, facendo riferimento alla Licenza Edilizia n.5/92 e Concessione Edilizia n. 49/76. La difformità consiste nell'aver realizzato presumibilmente precedente alla vendita dell'immobile e cioè prima del 17/03/2007, data della dichiarazione dell'immobile in catasto, un piccolo vano cucina con veranda sulla corte comune, nonché un vano lavanderia sul terrazzo.

3. Descrizione dell'immobile e suddivisione in lotti

a. Formazione dei lotti

Lotto unico)

Per 1/2 proprietà e 1/2 di una unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano terra e primo di un fabbricato sito nel territorio di Castelvetrano nella via Adua n. 3 identificata al N.C.E.U al foglio di mappa 38, particella 356 sub 4.

b. *Descrizione dell'immobile. Confini, consistenza, caratteristiche costruttive, stato conservativo.*

L'immobile oggetto della stima è adibito a civile abitazione, ubicato nel territorio del Comune di Castelvetrano, nella via Adua n.3. L'unità abitativa è composta da un androne a piano terra con vano scale per l'accesso all'appartamento di piano primo e del terrazzo, nonché di una corte comune con accesso da via Mazzini. L'immobile confina a nord con la via Adua ad est con area libera di proprietà altra ditta, a sud in parte con area libera, con diritto di veduta come da progetto del 1976 ed in parte con altro immobile di proprietà di altra ditta, ad est in parte su corte comune ed in parte con altro immobile di proprietà di altra ditta.



All' immobile si accede da via Adua, da un androne, ed all'appartamento di piano primo tramite un vano scale, dall'ingresso di piano primo si accede al salone ed ad un disimpegno che collega tre vani adibiti, due a camere da letto, ed una pranzo, nonché ad un rip. ad un bagno ad un Wc., dal vano pranzo si accede alla cucina ed alla veranda, quest'ultimo corpo di fabbrica edificato sulla corte comune, in difformità dalla Licenza Edilizia n. 49/76, al terrazzo si accede dallo stesso vano scala, sul terrazzo è stato realizzato senza regolare Licenza o Concessione Edilizia un vano lavanderia con struttura in muratura e copertura con pannelli coibentati a falda inclinata.

L'intero immobile risulta esternamente rifinito con ultimo strato di intonaco decorativo al primo piano, al piano terra con lastre di marmo, internamente è rifinito con tonachina, il vano androne e le scale sono pavimentate con marmo di granito grigio, mentre l'appartamento è pavimentato in ceramica, il rivestimento dei bagni è in ceramica, gli infissi interni ed esterni sono in legno, l'intero appartamento risulta arredato, da evidenziare che tutti gli arredi sono in condizione di abbandono in quanto lo stesso appartamento non risulta abitato da alcuni anni e necessita di una manutenzione ordinaria, il servizio wc. risulta senza arredi ed è in fase di ristrutturazione, la struttura portante dell'intero immobile è in c.a., la compagnatura esterna è in conci di tufo e i solai sono in latero-cemento.

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|-------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione vano androne | 15,97 mq | 29,44 mq | 1,00 | 29,44 mq | 4,00 m | Terra |
| Abitazione Appartamento | 141,95 mq | 183,52 mq | 1,00 | 183,52 mq | 3,00 m | Primo |
| Terrazzo | 152,00 mq | 152,00 mq | 0,1 | 15,20 mq | 0,00 m | Terzo |
| Balconi | 14,44 mq | 14,44 mq | 0,1 | 1,444 mq | 0,00 m | |
| Corte | 59,86 mq | 59,86 mq | 0,1 | 5,986 mq | 0,00 m | Terra |
| | | | | mq. 235,59 | | |

L'immobile si presenta in cattivo stato di mantenimento e di conservazione è necessaria di manutenzioni si è riscontrato che occorrono delle opere urgenti per la messa in sicurezza dei balconi di piano primo e del piano terrazzo, prevenendo la caduta di parti di intonaco o altri elementi al fine di proteggere le persone da potenziali pericoli. Gli



interventi includono la rimozione e sostituzione dei rivestimenti ammalorati, il risanamento dell'intonaco, il ripristino di parti strutturali e il sigillamento delle crepe. In attesa della sicurezza strutturale, occorre installare delle reti per proteggere da cadute accidentali di calcinacci le persone sottostante, già sono presenti delle reti che vanno sostituite con altre in quanto quella del piano primo risulta piena di calcinacci, quella del piano terrazzo e divelta e bisogna sostituirla.

c. Stato di occupazione

L'immobile risulta arredato, ma gli stessi versano in stato di abbandono nonostante lo stesso si trova nella disponibilità dell'esecutato avendo ivi fissato la propria residenza anagrafica.

4. Provenienze ventennali

1. Atto notarile pubblico di compravendita dott. Ingargiola Romolo, Notaio in Campobello di Mazara, in data 02/05/2007 rep. 16193, trascritto il 11/05/2007 ai nn. 13773/9481., a favore dei signori _____ per ½ e _____ per ½ per aver acquistato l'immobile in separazione legale dei beni dai sigg. _____.
2. Atto di donazione accettata dott. Giacomo Giubilato in Castelvetro, in data 05/11/1990 rep. 85863 trascritto il 12/11/1990 ai nn. 22143/18368 a favore di _____ per l'intero diritto di nuda proprietà dai sigg. _____.
3. Atto notarile pubblico di compravendita dott. Giovanni Barraco, in data 27/04/1976 rep. 4113 trascritto in data 28/05/1976 ai nn. 8641/7775 a favore di _____ per ½ e _____ per ½ da potere di _____.

5. Formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri

Ipoteca Volontaria iscrizione NN. 13774/2734 del 11/05/2007 nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 02/05/2007 n. di repertorio 16194/2081 Notaio



Ingargiola Romolo in Campobello di Mazara a favore di [redacted] contro [redacted]
[redacted] e [redacted]
[redacted] capitale Euro 68.000,00 Totale Euro 102.000,00 gravante su immobile censito in catasto urbano a Castelvetroano foglio 38 particella 356 sub 4.

Ipoteca legale iscrizione NN. 13221/2303 del 07/06/2010 nascente da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 del 27/05/2010 numero di repertorio 66667/2009 emesso da [redacted] a favore [redacted] contro [redacted], capitale Euro 323.154,72 Totale Euro 646.309,44 gravante su immobile censito in catasto urbano a Castelvetroano foglio 38 particella 356 sub 4.

Pignoramento Esattoriale n. 1456/2015 del 15/06/2015 a favore di [redacted] e [redacted] contro [redacted] gravante su immobile censito in catasto urbano a Castelvetroano foglio 38 particella 356 sub 4

Verbale di pignoramento immobili del 05/05/2025 rep. n. 709 Trascrizione nn. 10394/8767 del 16/05/2007, emesso da UFF. Giud. Tribunale di Marsala a favore di [redacted] contro [redacted] gravante su immobile censito in catasto urbano a Castelvetroano foglio 38 particella 356 sub 4

6. Regolarità edilizia e urbanistica

La costruzione è munita di Licenza Edilizia n.49 rilasciata dal comune di Castelvetroano il 02/02/1976, Concessione Edilizia n. 5 per la esecuzione delle opere rilasciata dal comune di Castelvetroano il 29/01/1992 pratica Edilizia 39/1991 e Permesso di Abitabilità rilasciato dal comune di Castelvetroano il 10/02/1992.

Sono stati effettuati n. 3 accessi presso l'ufficio tecnico del comune di Castelvetroano, il primo in data 24/09/2025 dopo la richiesta per pec del 09/09/2025 presso l'ufficio SUE (sportello unico per l'edilizia) il secondo in data 29/09/2025, al fine di visionare



la pratica edilizia oggetto di Licenza Edilizia n. 49/76, Concessione Edilizia n. 5/1992 e Permesso di Abitabilità del 10/02/1992, inoltre mi sono accertato se per l'immobile siano state presentate oltre alle pratica edilizie su menzionate altre pratiche edilizie o di condono, con la richiesta per l'estrazione di copie, con ricerche effettuate a nome di

Da verifiche effettuate risultano le sole pratiche edilizie di cui ho ritirato le copie, al terzo accesso nel comune di Castelvetro in data 01/10/2025.

Allo stato odierno si rileva una difformità tra la planimetria catastale depositata in catasto fabbricati della provincia di Trapani, in data 14/03/2007, anteriore alla stipula dell'atto di vendita del 02/05/2007 e gli elaborati di progetto di cui alla Licenza Edilizia n. 49/76, da rilievi effettuati si rileva una conformità dell'immobile con la planimetria catastale e alcuni interventi difformi dalla Licenza Edilizia, e più precisamente, l'ampliamento di un vano lavanderia sul terrazzo nonché l'ampliamento del piccolo vano cucina con veranda a servizio dell'appartamento di piano primo, nonché una diversa distribuzione nella divisione dei vani interni., queste irregolarità edilizie e costruttive possono essere sanate con il Decreto Salva Casa recepito dalla Regione Sicilia con legge n. 27 del 18/11/2024. Considerato che l'immobile si trova in zona Urbanistica classificata B2 del PRG approvato dal C.O.R.E.C.O nelle sedute del 1994 e 1995 che prevede per lotti fino a mq. 200, una volumetria di 1000 mc., visto che tale volumetria è stata realizzata con la Licenza Edilizia n. 49 del 1976, e quindi non sono ammissibili altri volumi, occorre demolire il vano lavanderia del piano terrazzo per circa mc.38, nonché adibire a volume tecnico il piccolo vano cucina il cui volume è di circa mc. 40, considerata la possibilità di allocare all'interno d quest'ultimo, una caldaia e autoclave a servizio dell'appartamento e quindi tale volume non viene conteggiato sulla volumetria esistente, inoltre possono essere sanate le modiche interne in quanto non incidono sulla volumetria esistente.

Per le opere realizzate in difformità al titolo rilasciato, potrà essere presentata SCIA in sanatoria, con la contestuale corresponsione di una sanzione di € 1.000, di



spese per un totale di € 3.000, nonché deposito del Certificato di idoneità simica a seguito di un progetto di verifica simica dell'immobile per € 5.000 e di € 2.000 per l'aggiornamento catastale.

7. Stima/Formazione dei lotti

Bene N° 1 - Immobile ubicato in via Adua n. 3 del comune di Castelvetro, immobile di civile abitazione, su due elevazioni.

Identificato al N.C.E.U. - Fg.38, Part. 356, Sub.4, Categoria A/2; posto in vendita per il diritto di (1/1)

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione è quello sintetico-comparativo. Per la determinazione sia del più probabile valore di mercato che del canone di locazione sono state valutate le caratteristiche intrinseche (stato d'uso, manutenzione, stato di possesso, eventuali vizi occulti, ecc.) e le caratteristiche estrinseche dell'immobile (ubicazione, caratteristiche dell'unità immobiliare, pertinenze ecc. e condizioni di transitabilità delle strade di collegamento con i vicini mercati e centri urbani) in rapporto ai valori ricavati dalle rilevazioni periodiche dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Conseguentemente, il sottoscritto ritiene di poter stimare il più probabile valore di mercato della zona in € 800,00 al mq.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene n. 1- Immobile a due elevazioni Castelvetro via Adua n°3 | 235,59 mq | 800 €/mq | 188.472,00 € | 100,00% | 188.472,00€ |
| | | | | | |



Valore di stima: € 188.472,00€

Deprezzamenti

| Tipologia | Valore | Tipo |
|--|-----------|------|
| Differenza oneri tributari su base catastale e reale e assenza di Garanzia e per vizi occulti (demolizione del vano lavanderia e ristrutturazione del vano cucina in volume tecnico, nonché interventi in sicurezza dei balconi) | 10,00 | % |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica, sismica e catastale | 11.000,00 | € |

Valore finale di stima: € 158.624,80€.

Il canone di locazione può essere stimato in € 600/mese.

Marsala li 16/10/2025

Con Osservanza

Allegati:

ALL_1_ Verbale apertura operazioni peritali 21.07.2025;

ALL_2_ Verbale di riapertura operazioni peritali 16.09.2025;

ALL_3_ Atto di Vendita rep. 16193 del 2007 Not. Ingargiola;

ALL_4_ Visura storica F. 38 part. 356 sub 4;

ALL_5_ Visura planimetria catastale F. 38 part. 356 sub 4;

ALL_6_ Licenza edilizia n. 49 del 1976;

ALL_7_ Autorizzazione Genio Civile anno 1976;

ALL_8_ Elaborato grafico di edificio prima della demolizione 1976

ALL_9_ Elaborato grafico licenza edilizia n. 49 del 1976;

ALL_10_ Concessione n.5 del 1991;

ALL_11_ Elaborato grafico concessione n. 5 del 1991;

ALL_12_ Abitabilità del 1992

ALL_13_ Elaborazione planimetria del piano primo, secondo e piano terrazzo;

ALL_14_ Foto perizia.



Perizia di stima aggiornata dell'esperto ex art. 568 c.p.c.

Procedura esecutiva n. 39/2025 RGE promossa da

contro

Esperto stimatore: Architetto
Giacomo Giuseppe Rizzo

Custode Giudiziario: Avvocato
Paola Giacalone

SOMMARIO

1. Premessa. Svolgimento delle operazioni peritali e completezza documentazione ex art. 567 c.pc.

Il sottoscritto Architetto Giacomo Giuseppe Rizzo (CF RZZGMG62M22L331T), con studio in Campobello di Mazara via Archimede n.19, iscritto al N° 623 dell'Albo degli Architetti della provincia di Trapani, ed iscritto, inoltre, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Marsala, nominato esperto ex art. 568 c.p.c., con provvedimento del 26/06/2025, relativamente al procedimento esecutivo promosso da _____, contro _____, , prestato il giuramento di rito con dichiarazione depositata nel fascicolo telematico in data 04/07/2025, ha proceduto alla redazione della presente relazione di consulenza tecnica avente per oggetto **“stima dei beni pignorati e relativi accertamenti catastali, ipotecari ed urbanistici”**.

In data 21/07/2025 è stato effettuato il primo sopralluogo presso gli immobili pignorati, alla presenza del custode giudiziario della procedura avv. Paola Giacalone, è risultato negativo in quanto nessuno era presente, in data 16/09/2025 è stato effettuato il secondo sopralluogo a seguito di autorizzazione del Giudice del 25/07/2025 a potere eseguire l'accesso con l'ausilio di un fabbro e della forza pubblica alla presenza del custode giudiziario e del fabbro si è proceduto alla



sostituzione della serratura, come risulta dai relativi verbali allegati alla presente relazione, è sono state continuate le operazioni peritali.

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

2. Identificazione dell'immobile e verifica della corrispondenza catastale

a. Identificazione dell'immobile

L'immobile oggetto della stima è di civile abitazione sito nel territorio del Comune di Castelvetrano, nella via Adua n.3, in catasto urbano fg. 38 part. 356 sub 4.

b. Titolarità

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

- (Proprietà 1/2)

- e) a (Proprietà 1/2)

detto immobile è pervenuto ai sigg. per atto di vendita del Notaio Romolo Ingargiola in Campobello di Mazara del 02/05/2007, rep. n. 16.193, registrato a Castelvetrano il 10/05/2007 al n. 708 e trascritto presso la conservatoria di Trapani in data 11/05/2007 ai nn. 13773/9481.

Viene posto in vendita per i seguenti diritti: (Proprietà 1/2) e (Proprietà 1/2)

c. Cronistoria dei dati catastali. Corrispondenza catastale.

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|-------------------|---|
| Dal <u>05/11/1995</u> al <u>14/03/2007</u> | per 1/2 | N.C.E.U. fg.38, part. 356 sub.4 , cat. <u>A\2</u> |
| Dal <u>05/11/1995</u> al <u>14/03/2007</u> | per 1/2 | N.C.E.U. fg.38, part. 356 sub.4 , cat. <u>A\2</u> |
| Dal <u>02/05/2007</u> al <u>14/03/2007</u> | Nuda Proprietaria | N.C.E.U. fg.38, part. 356 sub.4, cat. <u>A\2</u> |
| Dal <u>02/05/2007</u> ad oggi | 1/2 | N.C.E.U. fg.38, part. 356 sub.4, cat. <u>A\2</u> |



| | | |
|-------------------------------|-----|---|
| Dal <u>02/05/2007</u> ad oggi | 1/2 | N.C.E.U. fg.38, part. 356 sub.4, cat. <u>A\2</u> |
|-------------------------------|-----|---|

Lo stato dei luoghi risulta conforme con le risultanze catastali del 14/03/2007, ma difformi dal progetto approvato con Licenza Edilizia n. 49 del 02/02/1976 che comprendeva un piano terra adibito a magazzino ed un appartamento a piano primo con androne a piano terra ed accesso da via Adua ed una corte comune con accesso da via Mazzini, Concessione Edilizia n. 5 del 29/01/1992 per la variazione d'uso del piano terra da magazzino a negozio, (questa parte di immobile non è oggetto della esecuzione immobiliare ed oggi di proprietà di altra ditta), nonché difforme dal Permesso di Abitabilità rilasciato dal Comune di Castelvetrano il 10/02/1992, facendo riferimento alla Licenza Edilizia n.5/92 e Concessione Edilizia n. 49/76. La difformità consiste nell'aver realizzato presumibilmente precedente alla vendita dell'immobile e cioè prima del 17/03/2007, data della dichiarazione dell'immobile in catasto, un piccolo vano cucina con veranda sulla corte comune, nonché un vano lavanderia sul terrazzo.

3. Descrizione dell'immobile e suddivisione in lotti

a. Formazione dei lotti

Lotto unico)

Per 1/2 proprietà e 1/2 di una unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano terra e primo di un fabbricato sito nel territorio di Castelvetrano nella via Adua n. 3 identificata al N.C.E.U al foglio di mappa 38, particella 356 sub 4.

b. *Descrizione dell'immobile. Confini, consistenza, caratteristiche costruttive, stato conservativo.*

L'immobile oggetto della stima è adibito a civile abitazione, ubicato nel territorio del Comune di Castelvetrano, nella via Adua n.3. L'unità abitativa è composta da un androne a piano terra con vano scale per l'accesso all'appartamento di piano primo e del terrazzo, nonché di una corte comune con accesso da via Mazzini. L'immobile confina a nord con la via Adua ad est con area libera di proprietà altra ditta, a sud in parte con area libera, con diritto di veduta come da progetto del 1976 ed in parte con altro immobile di proprietà di altra ditta, ad est in parte su corte comune ed in parte con altro immobile di proprietà di altra ditta.



All' immobile si accede da via Adua, da un androne, ed all'appartamento di piano primo tramite un vano scale, dall'ingresso di piano primo si accede al salone ed ad un disimpegno che collega tre vani adibiti, due a camere da letto, ed una pranzo, nonché ad un rip. ad un bagno ad un Wc., dal vano pranzo si accede alla cucina ed alla veranda, quest'ultimo corpo di fabbrica edificato sulla corte comune, in difformità dalla Licenza Edilizia n. 49/76, al terrazzo si accede dallo stesso vano scala, sul terrazzo è stato realizzato senza regolare Licenza o Concessione Edilizia un vano lavanderia con struttura in muratura e copertura con pannelli coibentati a falda inclinata.

L'intero immobile risulta esternamente rifinito con ultimo strato di intonaco decorativo al primo piano, al piano terra con lastre di marmo, internamente è rifinito con tonachina, il vano androne e le scale sono pavimentate con marmo di granito grigio, mentre l'appartamento è pavimentato in ceramica, il rivestimento dei bagni è in ceramica, gli infissi interni ed esterni sono in legno, l'intero appartamento risulta arredato, da evidenziare che tutti gli arredi sono in condizione di abbandono in quanto lo stesso appartamento non risulta abitato da alcuni anni e necessita di una manutenzione ordinaria, il servizio wc. risulta senza arredi ed è in fase di ristrutturazione, la struttura portante dell'intero immobile è in c.a., la tompagnatura esterna è in conci di tufo e i solai sono in latero-cemento.

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|-------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione vano androne | 15,97 mq | 29,44 mq | 1,00 | 29,44 mq | 4,00 m | Terra |
| Abitazione Appartamento | 141,95 mq | 183,52 mq | 1,00 | 183,52 mq | 3,00 m | Primo |
| Terrazzo | 152,00 mq | 152,00 mq | 0,1 | 15,20 mq | 0,00 m | Terzo |
| Balconi | 14,44 mq | 14,44 mq | 0,1 | 1,444 mq | 0,00 m | |
| Corte | 59,86 mq | 59,86 mq | 0,1 | 5,986 mq | 0,00 m | Terra |
| | | | | mq. 235,59 | | |

L'immobile si presenta in cattivo stato di mantenimento e di conservazione è necessaria di manutenzioni si è riscontrato che occorrono delle opere urgenti per la messa in sicurezza dei balconi di piano primo e del piano terrazzo, prevenendo la caduta di parti di intonaco o altri elementi al fine di proteggere le persone da potenziali pericoli. Gli



interventi includono la rimozione e sostituzione dei rivestimenti ammalorati, il risanamento dell'intonaco, il ripristino di parti strutturali e il sigillamento delle crepe. In attesa della sicurezza strutturale, occorre installare delle reti per proteggere da cadute accidentali di calcinacci le persone sottostante, già sono presenti delle reti che vanno sostituite con altre in quanto quella del piano primo risulta piena di calcinacci, quella del piano terrazzo e divelta e bisogna sostituirla.

c. Stato di occupazione

L'immobile risulta arredato, ma gli stessi versano in stato di abbandono nonostante lo stesso si trova nella disponibilità dell'esecutato avendo ivi fissato la propria residenza anagrafica.

4. Provenienze ventennali

1. Atto notarile pubblico di compravendita dott. Ingargiola Romolo, Notaio in Campobello di Mazara, in data 02/05/2007 rep. 16193, trascritto il 11/05/2007 ai nn. 13773/9481., a favore dei signori _____ per $\frac{1}{2}$ e _____ per $\frac{1}{2}$ per aver acquistato l'immobile in separazione legale dei beni dai sigg. _____ e _____.
2. Atto di donazione accettata dott. Giacomo Giubilato in Castelvetro, in data 05/11/1990 rep. 85863 trascritto il 12/11/1990 ai nn. 22143/18368 a favore di _____ per l'intero diritto di nuda proprietà dai sigg. _____ e _____.
3. Atto notarile pubblico di compravendita dott. Giovanni Barraco, in data 27/04/1976 rep. 4113 trascritto in data 28/05/1976 ai nn. 8641/7775 a favore di _____ per $\frac{1}{2}$ e _____ per $\frac{1}{2}$ da potere di _____.

5. Formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri

Ipoteca Volontaria iscrizione NN. 13774/2734 del 11/05/2007 nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 02/05/2007 n. di repertorio 16194/2081 Notaio



Ingargiola Romolo in Campobello di Mazara a favore di _____ contro _____

_____ e _____

capitale Euro 68.000,00 Totale Euro 102.000,00 gravante su immobile censito in catasto urbano a Castelvetrano foglio 38 particella 356 sub 4.

Ipoteca legale iscrizione NN. 13221/2303 del 07/06/2010 nascente da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 del 27/05/2010 numero di repertorio 66667/2009 emesso da _____ a favore _____, contro _____, capitale Euro 323.154,72 Totale Euro 646.309,44 gravante su immobile censito in catasto urbano a Castelvetrano foglio 38 particella 356 sub 4.

Pignoramento Esattoriale n. 1456/2015 del 15/06/2015 a favore di _____ contro _____ gravante su immobile censito in catasto urbano a Castelvetrano foglio 38 particella 356 sub 4

Verbale di pignoramento immobili del 05/05/2025 rep. n. 709 Trascrizione nn. 10394/8767 del 16/05/2007, emesso da UFF. Giud. Tribunale di Marsala a favore di _____, contro _____ e _____ gravante su immobile censito in catasto urbano a Castelvetrano foglio 38 particella 356 sub 4

6. Regolarità edilizia e urbanistica

La costruzione è munita di Licenza Edilizia n.49 rilasciata dal comune di Castelvetrano il 02/02/1976, Concessione Edilizia n. 5 per la esecuzione delle opere rilasciata dal comune di Castelvetrano il 29/01/1992 pratica Edilizia 39/1991 e Permesso di Abitabilità rilasciato dal comune di Castelvetrano il 10/02/1992.

Sono stati effettuati n. 3 accessi presso l'ufficio tecnico del comune di Castelvetrano, il primo in data 24/09/2025 dopo la richiesta per pec del 09/09/2025 presso l'ufficio SUE (sportello unico per l'edilizia) il secondo in data 29/09/2025, al fine di visionare



la pratica edilizia oggetto di Licenza Edilizia n. 49/76, Concessione Edilizia n. 5/1992 e Permesso di Abitabilità del 10/02/1992, inoltre mi sono accertato se per l'immobile siano state presentate oltre alle pratica edilizie su menzionate altre pratiche edilizie o di condono, con la richiesta per l'estrazione di copie, con ricerche effettuate a nome di

Da verifiche effettuate risultano le sole pratiche edilizie di cui ho ritirato le copie, al terzo accesso nel comune di Castelvetro in data 01/10/2025.

Allo stato odierno si rileva una difformità tra la planimetria catastale depositata in catasto fabbricati della provincia di Trapani, in data 14/03/2007, anteriore alla stipula dell'atto di vendita del 02/05/2007 e gli elaborati di progetto di cui alla Licenza Edilizia n. 49/76, da rilievi effettuati si rileva una conformità dell'immobile con la planimetria catastale e alcuni interventi difformi dalla Licenza Edilizia, e più precisamente, l'ampliamento di un vano lavanderia sul terrazzo nonché l'ampliamento del piccolo vano cucina con veranda a servizio dell'appartamento di piano primo, nonché una diversa distribuzione nella divisione dei vani interni., queste irregolarità edilizie e costruttive possono essere sanate con il Decreto Salva Casa recepito dalla Regione Sicilia con legge n. 27 del 18/11/2024. Considerato che l'immobile si trova in zona Urbanistica classificata B2 del PRG approvato dal C.O.R.E.C.O nelle sedute del 1994 e 1995 che prevede per lotti fino a mq. 200, una volumetria di 1000 mc., visto che tale volumetria è stata realizzata con la Licenza Edilizia n. 49 del 1976, e quindi non sono ammissibili altri volumi, occorre demolire il vano lavanderia del piano terrazzo per circa mc.38, nonché adibire a volume tecnico il piccolo vano cucina il cui volume è di circa mc. 40, considerata la possibilità di allocare all'interno d quest'ultimo, una caldaia e autoclave a servizio dell'appartamento e quindi tale volume non viene conteggiato sulla volumetria esistente, inoltre possono essere sanate le modiche interne in quanto non incidono sulla volumetria esistente.

Per le opere realizzate in difformità al titolo rilasciato, potrà essere presentata SCIA in sanatoria, con la contestuale corresponsione di una sanzione di € 1.000, di



spese per un totale di € 3.000, nonché deposito del Certificato di idoneità simica a seguito di un progetto di verifica simica dell'immobile per € 5.000 e di € 2.000 per l'aggiornamento catastale.

7. Stima/Formazione dei lotti

Bene N° 1 - Immobile ubicato in via Adua n. 3 del comune di Castelvetro, immobile di civile abitazione, su due elevazioni.

Identificato al N.C.E.U. - Fg.38, Part. 356, Sub.4, Categoria A/2; posto in vendita per il diritto di (1/1)

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione è quello sintetico-comparativo. Per la determinazione sia del più probabile valore di mercato che del canone di locazione sono state valutate le caratteristiche intrinseche (stato d'uso, manutenzione, stato di possesso, eventuali vizi occulti, ecc.) e le caratteristiche estrinseche dell'immobile (ubicazione, caratteristiche dell'unità immobiliare, pertinenze ecc. e condizioni di transitabilità delle strade di collegamento con i vicini mercati e centri urbani) in rapporto ai valori ricavati dalle rilevazioni periodiche dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Conseguentemente, il sottoscritto ritiene di poter stimare il più probabile valore di mercato della zona in € 800,00 al mq.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene n. 1- Immobile a due elevazioni Castelvetro via Adua n°3 | 235,59 mq | 800 €/mq | 188.472,00 € | 100,00% | 188.472,00€ |
| | | | | | |



Valore di stima: € 188.472,00€

Deprezzamenti

| Tipologia | Valore | Tipo |
|--|-----------|------|
| Differenza oneri tributari su base catastale e reale e assenza di Garanzia e per vizi occulti (demolizione del vano lavanderia e ristrutturazione del vano cucina in volume tecnico, nonché interventi in sicurezza dei balconi) | 15,00 | % |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica, sismica e catastale | 11.000,00 | € |

Valore finale di stima: € 149.201,20€.

Il canone di locazione può essere stimato in € 600/mese.

Marsala li 28/10/2025

Con Osservanza

Allegati:

- ALL_1_ Verbale apertura operazioni peritali 21.07.2025;
- ALL_2_ Verbale di riapertura operazioni peritali 16.09.2025;
- ALL_3_ Atto di Vendita rep. 16193 del 2007 Not. Ingargiola;
- ALL_4_ Visura storica F. 38 part. 356 sub 4;
- ALL_5_ Visura planimetria catastale F. 38 part. 356 sub 4;
- ALL_6_ Licenza edilizia n. 49 del 1976;
- ALL_7_ Autorizzazione Genio Civile anno 1976;
- ALL_8_ Elaborato grafico di edificio prima della demolizione 1976
- ALL_9_ Elaborato grafico licenza edilizia n. 49 del 1976;
- ALL_10_ Concessione n.5 del 1991;
- ALL_11_ Elaborato grafico concessione n. 5 del 1991;
- ALL_12_ Abitabilità del 1992
- ALL_13_ Elaborazione planimetria del piano primo, secondo e piano terrazzo;
- ALL_14_ Foto perizia.

