
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mauro Gianvito, nell'Esecuzione Immobiliare 76/2025 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 76/2025 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 186.951,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	13

INCARICO

All'udienza del 08/11/2025, il sottoscritto Arch. Mauro Gianvito, con studio in Via dell'Uva, 121 - 91100 - Trapani (TP), email gianvitomauro@gmail.com, Tel. 329 5907117, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Custonaci (TP) - Via del Pacecoto n. 34, piano T-1

DESCRIZIONE

Trattasi di villetta a schiera (bifamiliarea) sita in una zona residenziale turistica del Comune di Custonaci. Il fabbricato nel suo insieme insiste in lotto di terreno pertinenziale. La villetta oggetto dell'esecuzione immobiliare è posta sul lato sud-est del lotto. L'ingresso avviene da un cancello carrabile/pedonale posto sulla via del Pacecoto. E' formata da due piani fuori terra, il piano terra si compone attualmente di un ingresso-soggiorno, cucina, wc e ripostiglio oltre un'originaria tettoia che è stata chiusa e ampliata per destinarla a soggiorno. Detta chiusura e ampliamento è stato realizzato in assenza di regolare autorizzazione e quindi dovrà essere demolito per riportare il tutto conforme alla planimetria catastale. Dall'ingresso attraverso una scala si accede al primo piano composto da un disimpegno su cui si affacciano 3 vani e un bagno. Su uno dei due vani sfruttando la copertura a falde è stato creato un soppalco. L'immobile nel suo complesso si presenta in buone condizioni manutentive sia interne che esterne.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Custonaci (TP) - Via del Pacecoto n. 34, piano T-1

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 esecutati:

- **** Omissis ****
- **** Omissis ****

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Confina a sud con la via del Pacecoto, a ovest con la villetta complanare, a nord e a est con area pertinenziale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Giardino	155,50 mq	168,40 mq	0,18	30,31 mq	0,00 m	Terra
Abitazione	51,50 mq	59,50 mq	1	51,50 mq	3,00 m	Terra
Abitazione	45,85 mq	59,50 mq	1	59,50 mq	3,80 m	Primo
Balcone scoperto	2,50 mq	2,50 mq	0,25	0,63 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	2,50 mq	2,50 mq	0,25	0,63 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				142,57 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				142,57 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/2008 al 29/04/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 1080, Sub. 2 Categoria A2 Cl.10, Cons. 6 Rendita € 309,87 Piano T-1
Dal 29/04/2008 al 02/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 62, Part. 1080, Sub. 2 Categoria A2 Cl.11 Superficie catastale 133 mq Rendita € 371,85

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	62	1080	2		A2	11	6	133 mq	371,85 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. Difformità planimetrica piano terra e primo;
2. Ampliamento tettoia con chiusura e cambio di destinazione d'uso.

Per quanto riguarda le difformità sopra riportate si dovranno regolarizzare e precisamente andrà demolita la parte di tettoia realizzata in ampliamento e aggiornare la planimetria catastale per le modifiche interne apportate.

STATO CONSERVATIVO

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale : struttura in c.a. – Condizioni : buone

Solai :tipologia : soletta in c.a. in opera - Condizioni : buone

Copertura:tipologia : sa falda – Condizioni : buone

Scale:tipologia : a rampe – riv. mat.: legno – ubicazione: interna Condizioni : Buone

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni :tipologia: In legno con persiane – Condizioni: discrete

Pareti esterne: materiale: muratura – coibentazione: nessuna

rivestimento: intonaco - Condizioni: Buone

Pavimentazione interna:materiale: ceramica – Condizioni: Buone

Portone ingresso:materiale: legno Condizioni : Buone

Impianti

Elettrico:Tipologia : ad incasso – Condizioni: Buone

Idrico:Tipologia : ad incasso – Condizioni: Buone

Telefonico:Tipologia : ad incasso – Condizioni: Buone

Fognatura:Tipologia : in rete comunale – Condizioni: Buone

Impianti:Tipologia : predisposizione riscaldamento autonomo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Caratteristiche strutturali:

Trattasi di costruzione in c.a. con copertura a falde ricoperta con tegole.

La villetta ha un terreno pertinenziale in parte pavimentato con piastrelle e con alcune fioriere.

Si presenta in discreto stato manutentivo specialmente per quanto riguarda le persiane esterne. Non ci sono segni di dissesto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai proprietari.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/05/1986 al 20/02/2008	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	14/05/1986	4845	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trapani	10/06/1986	10474	8798
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/02/2008 al 29/04/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	12/02/2008	8296	3777
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trapani	20/02/2008	4598	3508
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 29/04/2008 al 02/02/2026	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	29/04/2008	8640	4000
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trapani	30/04/2008	11134	8156
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da garanzia mutuo
Iscritto a Trapani il 30/08/2008
Reg. gen. 11135 - Reg. part. 1742
Importo: € 224.000,00
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 112.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Trapani il 04/08/2025
Reg. gen. 17057 - Reg. part. 14294
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Nell'attuale strumento in vigore l'area su cui sorge il fabbricato è individuata come Z.T.O. C1 (casette unifamiliari - villette). Il comune di Custonaci ha adottato un nuovo P.R.G. e l'area nelle previsioni è individuata come Z.T.O. B1 (aree residenziali interessate da piani attuati o in corso di attuazione) dove sul patrimonio edilizio sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a,b,c ed e della L.R. 71/78 nonché i cambiamenti di destinazione d'uso. Sono altresì permessi interventi edilizi riguardanti opere accessorie pertinenziali negli edifici esistenti, purché non costituenti volume.

L'area risulta sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della L. 1497/39.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

1. Concessione edilizia piano di lottizzazione n. 10/2003 del 04.02.2003;
2. Concessione edilizia costruzione fabbricati n. 26/2005 del 23.05.2005.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE n. 20260204-081007-63359 valido fino al 04.02.2036 redatto dal Geom. **** Omissis **** in data 04.02.2026.

L'immobile non è corrispondente per le seguenti motivazioni:

1. difformità planimetriche e di destinazione d'uso dei vani;
2. Realizzazione di un ampliamento di una tettoia prevista in progetto con un ampliamento e una modifica di destinazione d'uso e conseguente aumento volumetrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Custonaci (TP) - Via del Pacecoto n. 34, piano T-1
Trattasi di villetta a schiera (bifamiliarea) sita in una zona residenziale turistica del Comune di Custonaci. Il fabbricato nel suo insieme insiste in lotto di terreno pertinenziale. La villetta oggetto dell'esecuzione immobiliare è posta sul lato sud-est del lotto. L'ingresso avviene da un cancello carrabile/pedonale posto sulla via del Pacecoto. E' formata da due piani fuori terra, il piano terra si compone attualmente di un ingresso-soggiorno, cucina, wc e ripostiglio oltre un'originaria tettoia che è stata chiusa e ampliata per destinarla a soggiorno. Detta chiusura e ampliamento è stato realizzato in assenza di regolare autorizzazione e quindi dovrà essere demolito per riportare il tutto conforme alla planimetria catastale. Dall'ingresso attraverso una scala si accede al primo piano composto da un disimpegno su cui si

affacciano 3 vani e un bagno. Su uno dei due vani sfruttando la copertura a falde è stato creato un soppalco. L'immobile nel suo complesso si presenta in buone condizioni manutentive sia interne che esterne.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 1080, Sub. 2, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 227.824,00

Il criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore del bene di che trattasi è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale. Il valore venale si identifica con il valore economico del bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie e pertanto lo scrivente ha effettuato una specifica ricerca, presso operatori del settore immobiliare che operano nella zona, sui valori di altri immobili ubicati nello stesso sito e con la stessa destinazione abitativa, ed in considerazione anche, delle stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) secondo i criteri dettati dal Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate. Al fine di effettuare la stima con il criterio sintetico comparativo si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il metro quadrato di superficie lorda. Va tenuto in debito conto che la localizzazione dell'immobile assume un valore importante e viene tenuto come elemento di assoluta rilevanza per la determinazione del valore di mercato. Inoltre la qualità dell'immobile e la sua attuale localizzazione incidono molto sul suo valore. L'analisi ha anche preso a riferimento le agenzie immobiliari che operano nel territorio al fine di addivenire ad un prezzo di mercato il più vicino possibile alla realtà locale.

Tenuto conto di dunque di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ed assunte le opportune informazioni in riferimento ai prezzi attuali e quelli pagati negli ultimi anni per beni simili a quello da valutare, il prezzo medio individuato in condizioni ordinarie varierebbe da circa € 1.400,00/mq a € 2.100,00/mq. e ovviamente valutato anche il tempo di vita e le condizioni dell'immobile, che si possono considerare buone, e l'attuale andamento del mercato immobiliare il sottoscritto ritiene di fissare il prezzo di vendita dell'immobile in €. 1.600,00/mq.

8.2. FONTI DI INFORMAZIONI

Catasto di Custonaci, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani, ufficio tecnico di Custonaci, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio, Agenzie immobiliari di Custonaci.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Custonaci (TP) - Via del Pacecoto n. 34, piano T-1	142,57 mq	1.600,00 €/mq	€ 227.824,00	100,00%	€ 227.824,00
				Valore di stima:	€ 227.824,00

Valore di stima: € 227.824,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetari	34.173,00	€
Spese per demolizione dell'ampliamento della tettoia	5.000,00	€
Spese tecniche e oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale:	1.700,00	€

Valore finale di stima: € 186.951,00

Il criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore del bene di che trattasi è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale. Il valore venale si identifica con il valore economico del bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie e pertanto lo scrivente ha effettuato una specifica ricerca, presso operatori del settore immobiliare che operano nella zona, sui valori di altri immobili ubicati nello stesso sito e con la stessa destinazione abitativa, ed in considerazione anche, delle stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) secondo i criteri dettati dal Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate. Al fine di effettuare la stima con il criterio sintetico comparativo si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il metro quadrato di superficie lorda. Va tenuto in debito conto che la localizzazione dell'immobile assume un valore importante e viene tenuto come elemento di assoluta rilevanza per la determinazione del valore di mercato. Inoltre la qualità dell'immobile e la sua attuale localizzazione incidono molto sul suo valore. L'analisi ha anche preso a riferimento le agenzie immobiliari che operano nel territorio al fine di addivenire ad un prezzo di mercato il più vicino possibile alla realtà locale.

Tenuto conto di dunque di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ed assunte le opportune informazioni in riferimento ai prezzi attuali e quelli pagati negli ultimi anni per beni simili a quello da valutare, il prezzo medio individuato in condizioni ordinarie varierebbe da circa € 1.400,00/mq a € 2.100,00/mq. e ovviamente valutato anche il tempo di vita e le condizioni dell'immobile, che si possono considerare buone, e l'attuale andamento del mercato immobiliare il sottoscritto ritiene di fissare il prezzo di vendita dell'immobile in €. 1.600,00/mq. Al valore determinato il sottoscritto ha dovuto decurtare la spese inerenti la regolarizzazione urbanistica e catastale a seguito delle difformità riscontrate e la demolizione delle opere abusive.

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 04/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mauro Gianvito

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ . 1 Altri allegati - Allegati urbanistici (Aggiornamento al 12/12/2025)
- ✓ N.1 Visure e schede catastali - Visura catastale (Aggiornamento al 12/02/2026)
- ✓ N.1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 12/02/2026)
- ✓ N.1 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 12/02/2026)
- ✓ N.1 Concessione edilizia lottizzazione n. 10/2003
- ✓ N.1 Concessione edilizia tipologie n. 26/2005
- ✓ N.1 Titolo di proprietà
- ✓ N.2 Ricevute invio perizia alle parti
- ✓ N.1 Altri allegati - A.P.E. (Aggiornamento al 04/02/2026)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Custonaci (TP) - Via del Pacecoto n. 34, piano T-1
Trattasi di villetta a schiera (bifamiliarea) sita in una zona residenziale turistica del Comune di Custonaci. Il fabbricato nel suo insieme insiste in lotto di terreno pertinenziale. La villetta oggetto dell'esecuzione immobiliare è posta sul lato sud-est del lotto. L'ingresso avviene da un cancello carrabile/pedonale posto sulla via del Pacecoto. E' formata da due piani fuori terra, il piano terra si compone attualmente di un ingresso-soggiorno, cucina, wc e ripostiglio oltre un'originaria tettoia che è stata chiusa e ampliata per destinarla a soggiorno. Detta chiusura e ampliamento è stato realizzato in assenza di regolare autorizzazione e quindi dovrà essere demolito per riportare il tutto conforme alla planimetria catastale. Dall'ingresso attraverso una scala si accede al primo piano composto da un disimpegno su cui si affacciano 3 vani e un bagno. Su uno dei due vani sfruttando la copertura a falde è stato creato un soppalco. L'immobile nel suo complesso si presenta in buone condizioni manutentive sia interne che esterne.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 1080, Sub. 2, Categoria A2

Destinazione urbanistica: Nell'attuale strumento in vigore l'area su cui sorge il fabbricato è individuata come Z.T.O. C1 (casette unifamiliari - villette). Il comune di Custonaci ha adottato un nuovo P.R.G. e l'area nelle previsioni è individuata come Z.T.O. B1 (aree residenziali interessate da piani attuati o in corso di attuazione) dove sul patrimonio edilizio sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a,b,c ed e della L.R. 71/78 nonché i cambiamenti di destinazione d'uso. Sono altresì permessi interventi edilizi riguardanti opere accessorie pertinenziali negli edifici esistenti, purché non costituenti volume. L'area risulta sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della L. 1497/39.

Prezzo base d'asta: € 186.951,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 76/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 186.951,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Custonaci (TP) - Via del Pacecoto n. 34, piano T-1		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 62, Part. 1080, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	142,57 mq
Stato conservativo:	<p>Caratteristiche descrittive: Caratteristiche strutturali: Strutture verticali: materiale : struttura in c.a. - Condizioni : buone Solai :tipologia : soletta in c.a. in opera - Condizioni : buone Copertura:tipologia : sa falda - Condizioni : buone Scale:tipologia : a rampe - riv. mat.: legno - ubicazione: interna Condizioni : Buone Componenti edilizie e costruttive Infissi esterni :tipologia: In legno con persiane - Condizioni: discrete Pareti esterne: materiale: muratura - coibentazione: nessuna rivestimento: intonaco - Condizioni: Buone Pavimentazione interna:materiale: ceramica - Condizioni: Buone Portone ingresso:materiale: legno Condizioni : Buone Impianti Elettrico:Tipologia : ad incasso - Condizioni: Buone Idrico:Tipologia : ad incasso - Condizioni: Buone Telefonico:Tipologia : ad incasso - Condizioni: Buone Fognatura:Tipologia : in rete comunale - Condizioni: Buone Impianti:Tipologia : predisposizione riscaldamento autonomo</p>		
Descrizione:	<p>Trattasi di villetta a schiera (bifamiliarea) sita in una zona residenziale turistica del Comune di Custonaci. Il fabbricato nel suo insieme insiste in lotto di terreno pertinenziale. La villetta oggetto dell'esecuzione immobiliare è posta sul lato sud-est del lotto. L'ingresso avviene da un cancello carrabile/pedonale posto sulla via del Pacecoto. E' formata da due piani fuori terra, il piano terra si compone attualmente di un ingresso-soggiorno, cucina, wc e ripostiglio oltre un'originaria tettoia che è stata chiusa e ampliata per destinarla a soggiorno. Detta chiusura e ampliamento è stato realizzato in assenza di regolare autorizzazione e quindi dovrà essere demolito per riportare il tutto conforme alla planimetria catastale. Dall'ingresso attraverso una scala si accede al primo piano composto da un disimpegno su cui si affacciano 3 vani e un bagno. Su uno dei due vani sfruttando la copertura a falde è stato creato un soppalco. L'immobile nel suo complesso si presenta in buone condizioni manutentive sia interne che esterne.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai proprietari.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Trapani il 04/08/2025
Reg. gen. 17057 - Reg. part. 14294
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura