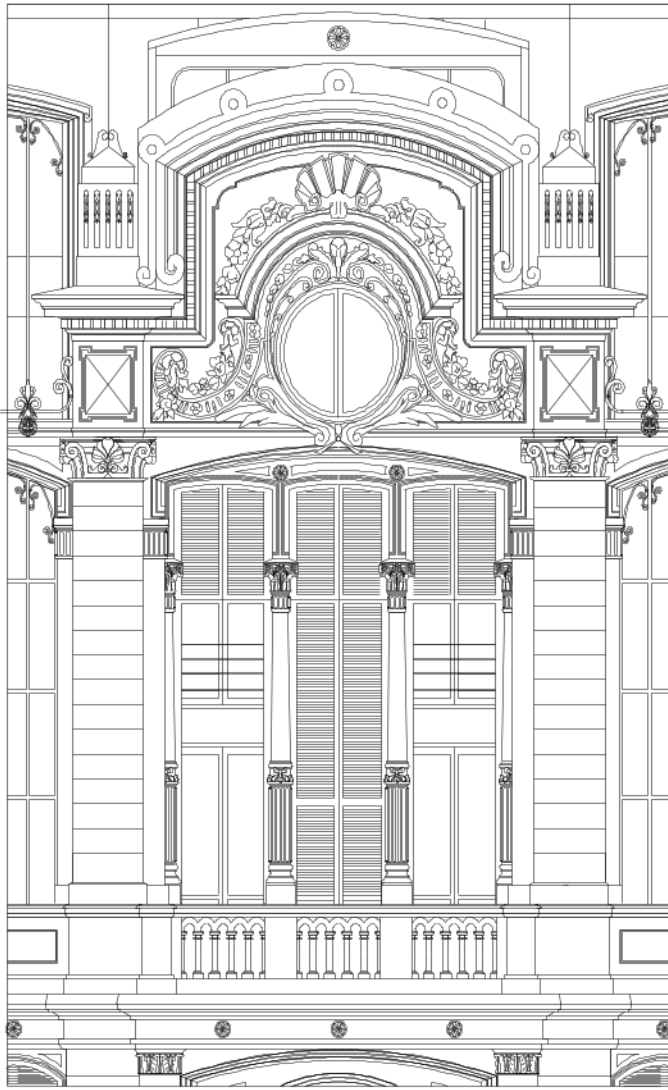


**STUDIO TECNICO**  
**Dott. Ing. SPAMPINATO Pierluigi**  
**C.da Bosco n. 209 - 91025 \* Marsala \* (TP)**  
**tel. 3661919696**

## **TRIBUNALE DI MARSALA**



### **OGGETTO:**

*Procedimento esecutivo promosso da*

██████████ contro ██████████

*n. 114/2024 di R.G.E.*

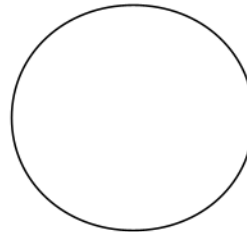
### **Giudice Esecuzione:**

Dott. Francesco GIARDINA

Data 22/05/2025

### **ELABORATO:**

RELAZIONE DI STIMA PRIVACY



IL C.T.U.  
*Dott. Ing. Pierluigi Spampinato*



---

# TRIBUNALE DI MARSALA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Spampinato Pierluigi, nell'Esecuzione Immobiliare 114/2024 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

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



## SOMMARIO

---

<a href="#">Incarico.....</a>	<a href="#">4</a>
<a href="#">Premessa.....</a>	<a href="#">4</a>
<a href="#">Bene 1.....</a>	<a href="#">5</a>
<a href="#">Descrizione.....</a>	<a href="#">6</a>
<a href="#">Completezza documentazione ex art. 567.....</a>	<a href="#">6</a>
<a href="#">Titolarità.....</a>	<a href="#">6</a>
<a href="#">Confini.....</a>	<a href="#">6</a>
<a href="#">Consistenza.....</a>	<a href="#">6</a>
<a href="#">Cronistoria Dati Catastali.....</a>	<a href="#">7</a>
<a href="#">Dati Catastali.....</a>	<a href="#">7</a>
<a href="#">Precisazioni.....</a>	<a href="#">8</a>
<a href="#">Patti.....</a>	<a href="#">8</a>
<a href="#">Stato conservativo.....</a>	<a href="#">8</a>
<a href="#">Parti Comuni.....</a>	<a href="#">8</a>
<a href="#">Servitù, censo, livello, usi civici.....</a>	<a href="#">8</a>
<a href="#">Caratteristiche costruttive prevalenti.....</a>	<a href="#">8</a>
<a href="#">Stato di occupazione.....</a>	<a href="#">9</a>
<a href="#">Provenienze Ventennali.....</a>	<a href="#">9</a>
<a href="#">Formalità pregiudizievoli.....</a>	<a href="#">9</a>
<a href="#">Normativa urbanistica.....</a>	<a href="#">11</a>
<a href="#">Regolarità edilizia.....</a>	<a href="#">11</a>
<a href="#">Vincoli od oneri condominiali.....</a>	<a href="#">12</a>
<a href="#">Bene 2.....</a>	<a href="#">13</a>
<a href="#">Descrizione.....</a>	<a href="#">13</a>
<a href="#">Completezza documentazione ex art. 567.....</a>	<a href="#">13</a>
<a href="#">Titolarità.....</a>	<a href="#">13</a>
<a href="#">Confini.....</a>	<a href="#">13</a>
<a href="#">Consistenza.....</a>	<a href="#">14</a>
<a href="#">Cronistoria Dati Catastali.....</a>	<a href="#">14</a>
<a href="#">Dati Catastali.....</a>	<a href="#">14</a>
<a href="#">Precisazioni.....</a>	<a href="#">15</a>
<a href="#">Patti.....</a>	<a href="#">15</a>
<a href="#">Stato conservativo.....</a>	<a href="#">15</a>
<a href="#">Parti Comuni.....</a>	<a href="#">15</a>
<a href="#">Servitù, censo, livello, usi civici.....</a>	<a href="#">15</a>
<a href="#">Caratteristiche costruttive prevalenti.....</a>	<a href="#">15</a>



<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>16</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>16</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>17</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>18</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>19</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>22</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>23</u>
<b><u>Bene 1.....</u></b>	<b><u>23</u></b>
<b><u>Bene 2.....</u></b>	<b><u>25</u></b>



## INCARICO

---

---

All'udienza del 04/09/2024, il sottoscritto Ing. Spampinato Pierluigi, con studio in Contrada Bosco, 209 - 91025 - Marsala (TP), email [ingspampinatopierluigi@virgilio.it](mailto:ingspampinatopierluigi@virgilio.it), PEC [pierluigi.spampinato@ordineingegneritrapani.it](mailto:pierluigi.spampinato@ordineingegneritrapani.it), Tel. 0923 713744, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Inoltre, all'udienza del 24/04/2025, riceveva estensione di incarico per la stima dei beni oggetto di pignoramento in lotto unico e con stima del valore d'uso riferito al bene costituito da appartamento posto al piano primo e secondo sito in Via Garibaldi n. 175 a Castelvetro.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - Via Giuseppe Garibaldi n. 175, piano Terra (Coord. Geografiche: 37°40'26.32"N, 12°47'31.44"E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - Via Giuseppe Garibaldi n. 175, piano Primo-Secondo (Coord. Geografiche: 37°40'26.32"N, 12°47'31.44"E)



# LOTTO UNICO

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - Via Giuseppe Garibaldi n. 175, piano Terra

## DESCRIZIONE

Unità immobiliare di vetusta costruzione sito al piano terra di un fabbricato più ampio, all'interno del centro urbano di Castelvetro, per civile abitazione, con accesso diretto da cortile interno comune, composto da n. 2 vani oltre cucina e wc, esteso circa mq.78,50, in condizioni di abbandono e precaria conservazione, da ristrutturare e con gli impianti non a norma.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nell'atto di pignoramento il civico riportato è il n. 21/6 così come nella visura catastale.

## 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 \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Vedasi allegato n. 12

## CONFINI

L'unità immobiliare confina a Nord con il vano scala dell'unità immobiliare part. 1149 sub 5, a Est con le particelle 1157,1158, ad Ovest con le particelle 1156 (cortile) e 1149 sub 6

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,90 mq	74,90 mq	1	74,90 mq	3,36 m	TERRA
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>74,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>74,90 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza è stata dedotta dalla ricostruzione grafica riportata in allegato (Allegato n. 10) sulla base della planimetria catastale (Allegato n. 7) non essendo stato possibile la completa misurazione sui luoghi in quanto i locali risultavano difficilmente accessibili per la presenza di masserizie.(Allegato n.14) Per le murature di confine con altri fabbricati sono stati ipotizzati sulla media delle indicazioni sulla planimetria catastale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/06/1977 al 26/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 184, Part. 1149 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.01.80 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 30/05/2000 al 26/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 184, Part. 1149, Sub. 3 Categoria A4 Cl.7, Cons. 3,5 VANI Rendita € 131,95 Piano TERRA

Dalla visura catastale (Allegato n. 6) si evince che la particella ha subito in data 08/06/1994 un FRAZ PER VANO SCALA (n. 188.1/1994).

L'ubicazione indicata è la Via Garibaldi n. 21/6 mentre allo stato attuale risulta al civico n. 175.

L'indicazione della proprietà relativamente ai dati della particella terreno possono comprendere altri titolari. (Allegato n. 8)

## DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	184	1149	3		A4	7	3,5 VANI		131,95 €	TERRA	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Allo stato di fatto è presente un vano porta che mette in comunicazione l'ingresso (Vano 1) con il vano posto a Sud/Est (Vano 2) al quale si accedeva, per quanto riportato sulla planimetria catastale, esclusivamente dal vano centrale (Vano 3)(Vedasi la planimetria dello stato di fatto Allegato n. 10)



## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c., nonché accertata la congruenza — al momento del pignoramento — tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

---

L'immobile ad oggi risulta disabitato ed utilizzato dai proprietari come deposito di masserizie di vario genere e ad oggi non risultano contratti di locazione in essere come da informazioni assunte dai debitori.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile allo stato attuale si trova in precarie condizioni d'uso, con impianti idrici e di scarico non funzionanti, con i solai di copertura in parte in precario stato di consistenza. L'unità non è abitabile mentre i vani bagno e cucina risultano in stato di rovina.

I proprietari hanno dichiarato che l'unità non è allacciata alle reti pubbliche (idrico, fognatura, elettrico)

I locali necessitano di lavori di manutenzione straordinaria anche per l'adeguamento alle norme igienico sanitarie in vigore. (Vedasi allegato fotografico Allegato n. 14)

## PARTI COMUNI

---

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale avente come parte comune con altre unità immobiliari un cortile il cui accesso corrisponde al civico n. 175 della Via Garibaldi

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Fondazioni: Non accertabili

Esposizione: Ovest

Altezza interna utile: m 3.29-3.36-3.60

Str. verticali: Muratura in conci di tufo

Solai: In latero cemento in parte fortemente deteriorare e con necessità di lavori di ripristino

Copertura: In legno

Manto di copertura: Tegole del tipo coppo siciliano (Ciaramire)

Pareti esterne ed interne: Rivestite con intonaco del tipo civile. Quelli interni in parte risultano fortemente deteriorati; necessitano di manutenzione.

Pavimentazione interna: Marmette in scaglie di marmo

Infissi esterni ed interni: Porta esterna a due ante in alluminio del tipo a persiana, finestre in ferro e vetro con scuri di vecchia fattura (necessitano di manutenzione), porte interne in legno tamburato in pessime condizioni d'uso



Impianto elettrico, idrico, fognario privi di allaccio e di vecchia realizzazione (necessitano lavori di abolizione e nuova realizzazione per adeguamento alle attuali normative di legge.

Le finestre dei vani interni hanno la funzione di "luci" per l'aerazione in quanto non rispondenti ai parametri minimi igienico sanitari ed inoltre poste ad altezza superiore a quella standard di veduta in quanto realizzati su muri perimetrali in aderenza ad altri corpi di fabbrica.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero ma utilizzato dai debitori con destinazione di deposito di masserizie di vario genere

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/05/2000 al 26/07/2024	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ANNA GIUBILATO	30/05/2000	32919	
		Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.
		TRAPANI	10/06/2000	10772	8623
		Presso	Data	Registrazione 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.

Si allega l'atto di compravendita e la Trascrizione (Allegato n. 12)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 26/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73  
Iscritto a TRAPANI il 13/06/2008  
Reg. gen. 15429 - Reg. part. 2348  
Quota: 1/2  
Importo: € 47.090,90  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 23.545,45  
Data: 14/11/2007  
N° repertorio: 76609



- IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 D.P.R. 602/73  
 Iscritto a TRAPANI il 26/08/2010  
 Reg. gen. 19910 - Reg. part. 3490  
 Quota: 1/2  
 Importo: € 89.965,60  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 44.847,80  
 Data: 18/12/2009  
 N° repertorio: 78324  
 N° raccolta: 2009
- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a CASTELVETRANO il 13/01/2012  
 Reg. gen. 1163 - Reg. part. 78  
 Quota: 1/2  
 Importo: € 240.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 120.957,04  
 Rogante: TRIBUNALE DI MARSALA  
 Data: 20/01/2011  
 N° repertorio: 35  
 N° raccolta: 2011
- IPOTECA IN RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE NN.10773/1141 DEL 10/06/2000** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
 Iscritto a MAZARA DEL VALLO il 20/04/2020  
 Reg. gen. 7287 - Reg. part. 517  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 123.949,65  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 61.974,82  
 Rogante: ANNA GIUBILATO  
 Data: 30/05/2000  
 N° repertorio: 32920

### **Trascrizioni**

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
 Trascritto a CASTELVETRANO il 23/11/2011  
 Reg. gen. 23288 - Reg. part. 17885  
 Quota: 1/2  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
 Trascritto a TRAPANI il 26/07/2024  
 Reg. gen. 16082 - Reg. part. 13322



Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 59,00 di imposta di bollo, € 35,00 di tassa ipotecaria, 0,5% valore dell'ipoteca superiore a € 40.000 o € 200,00 per valore dell'ipoteca inferiore a € 40.000.

Per la cancellazione della trascrizione pregiudizievole € 294,00

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il lotto di terreno annotato in catasto al foglio di mappa n° 184, particella n. 1149, secondo il Piano Regolatore Generale Vigente del 1994, approvato con delibera C.C. n. 90\_2002, ricade all'interno delle previsioni urbanistiche in Z.T.O.:

- part. n. 1149 per l'intera superficie ricade in "edilizia residenziale mista a commerciale -' artigianale— terziario", con la seguente categoria d'intervento: "manutenzione straordinaria"
- art. 17 delle prescrizioni esecutive del centro storico - Z.T.O. "A1";
- part. n. 1149 per l'intera superficie ricade nel Piano Stralcio di Bacino per l'assetto Idrogeologico dsl bacino idrografico Fiume Modione, per le cui norms di attuazioni e previsioni si rimanda al suddetto piano approvato con D. P.R. S. n° 312 del 16/07/2007.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

La costruzione è antecedente al 01/09/1942. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

E' stato effettuato un accesso agli atti presso il Comune di Castelvetro (Allegato n. 2), Ufficio S.U.E., dal quale non risultano in atti titoli abitativi rilasciati dall'Ente Comunale inerente il fabbricato ad eccezione di una richiesta di nulla osta per la modifica del prospetto sul cortile comportante la realizzazione al piano terra di un vano porta (verosimilmente corrispondente con la porta di accesso al vano scala dell'unità immobiliare di piano primo) in aggiunta a quello già esistente per l'accesso all'unità immobiliare di piano terra ed inoltre la modifica di una finestra al piano superiore mediante trasformazione in balcone alla romana. Tale documento indica l'approvazione della Commissione Edilizia con Verbale n. 2 del 59 ed allegato ad esso vi è la rappresentazione grafica dello stato esistente e di quello modificato.(Allegato n. 4)

Inoltre, dalla stessa documentazione allegata al procedimento esecutivo n. 269/2011 si è riscontrato l'elaborato grafico inerente un'autorizzazione edilizia n. 05/2001 (Allegato n. 13) per cambio d'uso rilasciata sull'unità immobiliare attigua (particella 1149 sub 6), di proprietà in porzione di quota della debitrice [REDACTED]



██████████ nel quale risulta riportata l'unità immobiliare interessata dalla presente esecuzione immobiliare in quanto comunicante con la adiacente unità ma non interessata dal progetto di modifica.

Dalla visura catastale della particella 1149 sub 6 si evince che essa deriva dalla particella sub 2 e dalla sub 4.

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

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

La planimetria catastale (Allegato n. 7) corrisponde con lo stato attuale (Allegato n. 10) ad eccezione della presenza di un'ulteriore vano porta che mette in comunicazione il vano ingresso (vano 1) con il vano 2.

Attraverso la visione della Perizia di stima redatta dall'Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* quale C.T.U. nell'esecuzione immobiliare ██████████ di RGE depositata presso la cancelleria Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Marsala, sono state acquisite le seguenti informazioni: "Dalla visione della busta facente capo alla particella presso l'Agenzia del territorio di Trapani, si è riscontrata la presenza di uno schizzo riprodotto la planimetria originaria dove l'unità immobiliare risulta composta da n. 3 vani oltre cucina ed un vano fienile posto al piano superiore; non risultava la presenza del bagno ma faceva parte dell'immobile un piccolo cortile in aderenza al vano cucina e comunicante con esso." (Allegato n. 9) Allo stato attuale, il vano cucina presenta un vano porta comunicante con piccola area esterna (piccolo cortile), sul lato Nord, che però non viene menzionato nel titolo di compravendita dei debitori e pertanto non facente parte del presente bene.

Pertanto non si hanno precise informazioni sull'epoca di realizzazione del bagno ricavato utilizzando parte della superficie della cucina, ma si ritiene comunque che le opere di modifica possano essere regolarizzate mediante la presentazione di una S.C.I.A. (comportano modifiche strutturali) in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 81/2008 previo pagamento della sanzione non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro. Nel caso specifico si ritiene che il Comune possa applicare il minimo valore e comunque si prevede un importo non superiore al valore medio. A tale somma si aggiungono gli oneri tecnici e di istruttoria..

Non possono computarsi eventuali opere di adeguamento strutturali derivanti dalle analisi effettuate dal tecnico progettista; di tale condizione se ne terrà conto nella valutazione del bene.

In sede di ristrutturazione sono da rivedere i requisiti minimi igienico sanitari in termini in particolare di illuminazione ed areazione.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Risulta area comune il cortile di accesso all'unità immobiliare adiacente alla strada comunale.



**Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - Via Giuseppe Garibaldi n. 175, piano Primo e Secondo

## DESCRIZIONE

Unità immobiliare adibita ad abitazione, posta al piano primo di un fabbricato di vecchia costruzione, comprensiva di locali accessori al piano secondo, con accesso dal piano terra per mezzo di un vano scala comunicante con un cortile interno comune accessibile dalla Via Garibaldi. Situata nel centro urbano, è composta al piano primo da n. 6 vani oltre a cucina e bagno, al piano secondo da due vani accessorio, n. 1 sottotetto, una terrazza parzialmente coperta da struttura precaria. Tutti i piani sono comunicanti con unico vano scala con accesso al piano terra del corpo di fabbrica.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Sull'atto di pignoramento così come nella visura catastale l'immobile risulta ubicato al civico n. 21/6

## 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 \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Vedasi allegato n. 23

## CONFINI

L'unità immobiliare confina a Nord con la particella 1137, a Sud in parte con la particella 1156 (cortile comune) ed in parte con la particella 1167, a Est con le particelle 1150,1157,1158, ad Ovest in parte con la particella 1156 (cortile comune) ed in parte con la particella 1148



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	121,05 mq	144,00 mq	1	144,00 mq	3,30 m	PRIMO
Locale sottotetto	24,39 mq	30,15 mq	0,20	6,03 mq	2,10 m	SECONDO
Terrazza	49,00 mq	49,00 mq	0,25	12,25 mq	0,00 m	SECONDO
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>162,28 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>162,28 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza è stata ricavata dalle misurazioni effettuate sui luoghi. Per le murature di confine con altri fabbricati sono stati ipotizzati sulla media delle indicazioni ricavate sulla planimetria catastale.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/06/1977 al 26/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 184, Part. 1149 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 00.01.80 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 30/05/2000 al 26/07/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 184, Part. 1149, Sub. 5 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6,5 VANI Superficie catastale 193 mq Rendita € 335,70 Piano T-1-2

L'indicazione della proprietà relativamente ai dati della particella terreno possono comprendere altri titolari. (Allegato n. 17)

## DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	184	1149	5		A3	6	6,5 VANI	193 mq	335,7 €	T-1-2	

Foglio	Dati identificativi			Catasto terreni (CT)						
	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
184	1149				ENTE URBANO		00.01.80 mq	0 €	0 €	



## **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato di fatto dell'unità immobiliare non risulta conforme con la planimetria catastale (Allegato n. 18) in quanto: 1. è presente una modifica di un vano sul lato Est all'interno del quale, mediante la realizzazione di tramezzature, è stato realizzato un corridoio con annesso vano più piccolo (vano 4); 2. è presente un vano porta che mette in comunicazione il salone (vano 6) con la cucina; 3. al piano secondo nel vano 7 sono stati realizzati due tramezzi che delimitano un vano più piccolo dotato di servizi igienici ma privo di porta, mentre le altezze del vano sottotetto risultano inferiori a quelle riportate sulla planimetria catastale. Si rimanda alla planimetria dello stato attuale (Allegato n. 19).

## **PRECISAZIONI**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c., nonché accertata la congruenza — al momento del pignoramento — tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## **PATTI**

L'immobile ad oggi risulta in uso ai debitori per tutti i piani con destinazione abitativa.

## **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile allo stato attuale si trova in mediocri condizioni d'uso in quanto in vari ambienti del piano primo sono evidenti presenza di muffe e condensa derivante verosimilmente da infiltrazioni dalle coperture e dai muri perimetrali. Il vano scala presenta un alto livello di degrado della copertura con sensibili distacchi di intonaci, deterioramento dei travetti di struttura ed ossidazione dei ferri strutturali. Alcuni vani sono serviti da finestre non rispettanti i requisiti minimi di legge con davanzale posto a m. 2.00 dal pavimento. Sul vano 3 è presente una porta posta sul lato Nord comunicante con una passerella esterna precaria comunicante con altra unità abitativa. All'interno del vano 7 del piano secondo è stato realizzato con tramezzature un piccolo vano adibito a servizio igienico, completo di accessori, senza infisso interno. Il sottotetto del piano secondo non risulta praticabile anche se è consentito l'accesso per mezzo di una piccola porta a pavimento dell'altezza di m. 0.95. Gli impianti elettrici, idrici e di scarico delle acque reflue risultano sottotraccia prive di certificazione così come dichiarato dai debitori. L'impianto di scarico delle acque reflue risulta, secondo le indicazioni dei debitori, allacciato alla pubblica fognatura anche se non risulta alcuna autorizzazione allo scarico presso l'Ente comunale.

## **PARTI COMUNI**

L'immobile risulta inserito in un contesto condominiale avente come parte comune con altre unità immobiliari un cortile il cui accesso corrisponde al civico n. 175 della Via Garibaldi

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

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Fondazioni: Non accertabili

Esposizione: Sud/Ovest



Altezza interna utile: piano primo m.3.30, piano secondo variabile m. 1.70-2.60-2.78

Str. verticali: Muratura in conci di tufo

Solai: In latero cemento in parte interessati da infiltrazioni di acque meteoriche necessità di lavori di manutenzione.

Copertura: in latero cemento quelle del piano primo, in travi di ferro, in travi di legno e mattoni in cotto quelle del piano secondo, in latero cemento quello del vano scala fortemente degradato

Manto di copertura: Pavimentazione in marmette quello del piano primo, in parte tegole del tipo coppo siciliano (Ciaramire) ed in parte pannelli sandwich tipo Isopan quelle del piano secondo

Pareti esterne ed interne: Rivestite con intonaco del tipo civile. Gli intonaci interni risultano in buona parte interessate da formazioni di muffe e condensa e quindi necessitano necessitano di manutenzione.

Pavimentazione interna: Marmette in scaglie di marmo al piano primo e monocottura al piano secondo così come quella della terrazza

Infissi esterni ed interni: Infissi esterni in parte in alluminio e vetro con persiane in alluminio ed in parte in alluminio e vetro con scuri interni, infissi interni in legno tamburato. Porte di ingresso al piano in legno massello. Porta di ingresso all'immobile in alluminio.

Impianto elettrico, idrico, fognario sottotraccia privi di certificazione di conformità.

Impianto gas: Allaccio gas metano di città.

Le finestrate di alcuni vani interni hanno la funzione di "luci" per l'aerazione in quanto non rispondenti ai parametri minimi igienico sanitari ed inoltre poste ad altezza superiore a quella standard di veduta.

Tettoia: Struttura in ferro con copertura in pannelli sandwich.

Immobile privo di ascensore ed impianto di riscaldamento.

Impianto di produzione di acqua calda con boiler elettrico.

Si rimanda al fascicolo fotografico (Allegato n. 24)

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Occupato dai debitori

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti		
Dal 30/05/2000 al 26/07/2024	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA		
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
ANNA GIUBILATO	30/05/2000	32919		
Presso	Data	Trascrizione Reg. gen.	Reg. part.	
TRAPANI	10/06/2000	10772	8623	
Presso	Data	Registrazione 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.

Si rimanda agli allegati atto di compravendita e trascrizione (Allegato n. 23)

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 26/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73  
Iscritto a TRAPANI il 13/06/2008  
Reg. gen. 15429 - Reg. part. 2348  
Quota: 1/2  
Importo: € 47.090,90  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 23.545,45  
Data: 14/11/2007  
N° repertorio: 76609
- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 D.P.R. 602/73  
Iscritto a TRAPANI il 26/08/2010  
Reg. gen. 19910 - Reg. part. 3490  
Quota: 1/2  
Importo: € 89.965,60  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 44.847,80  
Data: 18/12/2009  
N° repertorio: 78324  
N° raccolta: 2009
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a CASTELVETRANO il 13/01/2012  
Reg. gen. 1163 - Reg. part. 78  
Quota: 1/2  
Importo: € 240.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 120.957,04  
Rogante: TRIBUNALE DI MARSALA  
Data: 20/01/2011



N° repertorio: 35  
N° raccolta: 2011

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE NN.10773/1141 DEL 10/06/2000** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a MAZARA DEL VALLO il 20/04/2020  
Reg. gen. 7287 - Reg. part. 517  
Quota: 1/1  
Importo: € 123.949,65  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 61.974,82  
Rogante: ANNA GIUBILATO  
Data: 30/05/2000  
N° repertorio: 32920

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a CASTELVETRANO il 23/11/2011  
Reg. gen. 23288 - Reg. part. 17885  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a TRAPANI il 26/07/2024  
Reg. gen. 16082 - Reg. part. 13322  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel \_\_\_\_\_ e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 59,00 di imposta di bollo, € 35,00 di tassa ipotecaria, 0,5% valore dell'ipoteca superiore a € 40.000 o € 200,00 per valore dell'ipoteca inferiore a € 40.000.

Per la cancellazione della trascrizione pregiudizievole € 294,00

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Il lotto di terreno annotato in catasto al foglio di mappa n° 184, particella n. 1149, secondo il Piano Regolatore Generale Vigente del 1994, approvato con delibera C.C. n. 90\_2002, ricade all'interno delle previsioni urbanistiche in Z.T.O.:



- part. n. 1149 per l'intera superficie ricade in "edilizia residenziale mista a commerciale - artigiana— terziario", con la seguente categoria d'intervento: "manutenzione straordinaria"
- art. 17 delle prescrizioni esecutive del centro storico - Z.T.O. "A1";
- part. n. 1149 per l'intera superficie ricade nel Piano Stralcio di Bacino per l'assetto Idrogeologico del bacino idrografico Fiume Modione, per le cui norme di attuazione e previsioni si rimanda al suddetto piano approvato con D. P.R. S. n° 312 del 16/07/2007.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

E' stato effettuato un accesso agli atti presso il Comune di Castelvetro (Allegato n. 2), Ufficio S.U.E., dal quale non risultano in atti titoli abitativi rilasciati dall'Ente Comunale inerente il fabbricato ad eccezione di una richiesta di nullaosta per la modifica del prospetto sul cortile comportante la realizzazione al piano terra di un vano porta (verosimilmente corrispondente con la porta di accesso al vano scala dell'unità immobiliare di piano primo) in aggiunta a quello già esistente per l'accesso all'unità immobiliare di piano terra ed inoltre la modifica di una finestra al piano superiore mediante trasformazione in balcone alla romana. Tale documento viene indicato come Verbale n. 2 del 59 ed allegato ad esso vi è la rappresentazione grafica dello stato esistente e di quello modificato.(Allegato n.4)

La planimetria catastale (Allegato n. 18) non corrisponde con lo stato attuale in quanto sono presenti modifiche interne di distribuzione ed inoltre l'apertura di un vano porta dal Salone (vano 6) alla cucina (Allegato n. 19)

Attraverso la visione degli allegati alla Perizia di stima redatta dall'Ing. [REDACTED] quale C.T.U. nell'esecuzione immobiliare [REDACTED] di RGE depositata presso la cancelleria Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Marsala, sono state effettuate indagini sulla consistenza dell'immobile descritto nei vari titoli di acquisto rogati in epoca precedente a quello che di trasferimento della proprietà a favore dei debitori. Si è accertato che:

- con atto del 30/05/2000 (vedasi allegato n. 23) viene trasferita una "casa di civile abitazione non avente caratteristiche di lusso sita in Castelvetro nella via Garibaldi n.26/6 composta da vani sei virgola cinque distribuiti tra piano terra, primo e secondo"

Si concorda con quanto relazionato dal precedente CTU:

dagli atti si evince che una parte della casa di primo piano è stata edificata dopo il 1942; con certezza, prima del 1942 (anno dal quale per le edificazioni nel centro storico) è stata edificata solo la pagliera che è rappresentata nella planimetria catastale originaria del sub 1 (Allegato n. 9) e che è indicata nella dichiarazione di unità immobiliare (presentata contestualmente alla richiamata planimetria catastale originaria) entrambe datate 14-12-1939-; tale pagliera è da presumersi corrispondente ad una porzione dell'attuale vano indicato con il n.ro 6 negli elaborati grafici allegati (Allegato n. 19);

l'accatastamento e il classamento sono stati eseguiti in data 5-1-1946 e fanno riferimento ai vani di cui alla richiamata planimetria catastale originaria del sub 1;



le pratiche conservate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Castelvetro sono archiviate dal 1954 (a parte alcuni verbali della commissione relativi al periodo 1938-1950);

con Verbale n.2 del 1959 (Allegato n. 4), veniva approvato dalla Commissione Edilizia il progetto per l'apertura di un vano porta sul prospetto lato cortile -oggi facente parte del sottostante sub 3- che immette nell'attuale vano scala per l'accesso alla attuale unità immobiliare di piano primo e secondo; dai grafici del progetto si rileva solo la sopra richiamata pagliera. In assenza della planimetria nulla può dirsi sull'esistenza a quella data di altri vani al piano primo;

dall'accatastamento dell'unità immobiliare di primo piano nulla risulta perché è stato eseguito in data 08/06/1994;

**fatto salvo quanto detto per la pagliera, dalla visione dell'atto di compravendita del 08/04/1951, con il quale la Sig.ra [redacted] vendette ai coniugi [redacted] una casa sita in Castelvetro, Via Garibaldi n. 21, composta da cinque vani terrani ed un camerino in pessime condizioni statiche e di manutenzione, con comproprietà di cortile, cisterna e lavatoio e tutt'altre spettanze, si evince che unitamente alla casa sopradetta e relativi accessori viene venduta anche l'area libera sovrastante alla detta casa che, allo stato attuale, corrisponde con una porzione dell'appartamento di piano primo e del sottotetto di piano secondo oggetto della presente stima. Tale immobile aveva riferimenti catastali all'art. 19858, mappa n. 7073T1 e N. 4576 T4 e corrisponde allo stato attuale con la particella 1149 sub 6 (ex sub 4) del foglio 184 che trovasi, come detto, ubicato parzialmente sottostante l'unità immobiliare oggetto di stima ed iscritto alla particella 1149 sub 5.**

**A seguito di tale documentazione si acquisisce la piena certezza che, almeno parte dell'unità di piano primo e secondo (se non addirittura l'intera estensione ai prospetti piani ad eccezione della superficie occupata dall'antica pagliera) non risultavano realizzati all'epoca della stipula dell'atto (Aprile 1951) (Allegato n. 25)**

Altro accertamento per l'individuazione dell'epoca di edificazione delle varie porzioni dell'unità immobiliare di primo e secondo piano è stato effettuato acquisendo alcune fotografie aeree allegate alla perizia di stima del suddetto procedimento esecutivo 269/2011 (Allegati nn. 19,20,21) dalle quali si rileva:

la fotografia aerea più leggibile è la fotografia aerea volo giugno 1978 (Allegato n. 21). In tale rappresentazione si ha la corrispondenza della consistenza del fabbricato allo stato attuale ad eccezione della tettoia a parziale copertura della terrazza di piano secondo;



- la fotografia del 1968 non è chiaramente leggibile ma si ritiene che potrebbero essere individuati le sopraelevazioni di piano primo e secondo in quanto, la cromia dei colori portano ad individuare la terrazza (di colore bianco) e i vani di piano secondo (Allegato n. 21);

- la fotografia del 1955 (Allegato n. 20) è ancor meno leggibile e pertanto non si ritiene di poter dare una interpretazione che possa ritenersi valida univocamente.

- le suddette indicazioni risultano assolutamente generiche e non probatorie.

- altresì, visto lo stato attuale dell'immobile, si ritiene che nel passato siano state eseguite delle opere interne e delle opere di manutenzione straordinaria non regolarmente abilitate.

Nell'eventualità dell'impossibilità di accertamento della regolarizzazione dell'immobile o, come presumibilmente nel caso specifico la realizzazione sia stata effettuata senza titolo abilitativo, si ritiene che, previa valutazione di un tecnico abilitato, possa applicarsi quanto stabilito dall'art. 33 comma 2 del D.P.R. 380/2001 il quale prevede che "Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio."

Nel caso specifico dell'abuso in Z.T.O. A si fa anche riferimento al comma 4 dello stesso articolo il quale recita: "Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche se non vincolati, compresi nelle zone omogenee A, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro novanta giorni dalla richiesta il dirigente o il responsabile provvede autonomamente.

Oltre a quanto sopra riportato, dal confronto con la planimetria catastale risultano confermate variazioni interne sia in termini di distribuzione sia in termini strutturali (apertura vani porta su pareti portanti) che, nell'eventualità dell'accertata regolarità del fabbricato, necessitano di S.C.I.A. in sanatoria per la regolarizzazione con pagamento di sanzione minima non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro. Si ritiene che l'ente comunale possa applicare una sanzione non superiore al valore medio.



A tali costi sono da aggiungere gli oneri tecnici per la redazione del progetto e l'inoltro della S.C.I.A. in sanatoria al Comune nonché per i calcoli strutturali ed il deposito presso il Genio Civile e per il rilascio dell'autorizzazione da parte della Sovrintendenza ai BB. CC.e AA. di Trapani

Non possono essere valutati eventuali condizioni di obbligo di adeguamento sismico derivante dall'analisi della struttura.

Non ritenendo possibile una stima dei costi per l'eventuale adeguamento sismico, tale condizione sarà presa in considerazione nella valutazione al mq. dell'immobile oggetto di stima.

Infine si ritiene necessaria la demolizione della tettoia precaria realizzata a parziale copertura della terrazza in quanto non conforme ai vincoli paesaggistici; per tale demolizione è stato computato un costo di € 1.000,00.

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

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

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

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Risulta area comune il cortile di accesso all'unità immobiliare adiacente alla strada comunale.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

### BENE 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - Via Giuseppe Garibaldi n. 175, piano Terra

Unità immobiliare di vetusta costruzione sito al piano terra di un fabbricato più ampio, all'interno del centro urbano di Castelvetro, per civile abitazione, con accesso diretto da cortile interno comune, composto da n. 2 vani oltre cucina e wc, esteso circa mq.78,50, in condizioni di abbandono e precaria conservazione, da ristrutturare e con gli impianti non a norma.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 184, Part. 1149, Sub. 3, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 184, Part. 1149, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 14.980,00

Il criterio di stima scelto si basa sulla comparazione di più parametri ritenendo lo scrivente tale confronto necessario per pervenire con maggiore esattezza al valore di mercato.

La procedura estimativa inizia con il sopralluogo all'immobile ed al complesso in cui e' situato, procedendo quindi con la raccolta di informazioni inerenti le caratteristiche di immobili analoghi. Per la stima si e' tenuto conto di molti elementi in quanto la stessa si diversifica in rapporto a diversi fattori:

per i fabbricati:

- 1) la tipologia dell' immobile
- 2) lo stato d' uso e di manutenzione
- 3) vendibilità in relazione all' estensione dell' immobile
- 4) riscontro diretto della domanda e dell' offerta
- 5) scopo della stima
- 6) l' ubicazione
- 7) la regolarità urbanistica dell'opera
- 8) le opere necessarie per la normale fruibilità del bene.



Lo scrivente ha effettuato una specifica ricerca presso i siti web specializzati in compravendita di immobili, nonché acquisito informazioni presso operatori del settore del comune interessato, allo scopo di conoscenza dei prezzi attuati nella vendita di immobili aventi analoghe caratteristiche; da ciò si è ricavato il prezzo unitario di mercato (al mq) dalla media dei valori risultanti da tali indagini comparandoli ed adeguandoli alle indicazioni dei valori OMI.

Per gli immobili in presenza di abusi si è tenuto conto del costo per la regolarizzazione edilizia qualora sanabili o il costo di demolizione qualora non sanabili; tali costi vengono quindi decurtati dal valore di stima così come i costi dell'eventuale regolarizzazione catastale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castelvetrano (TP) - Via Giuseppe Garibaldi n. 175, piano Terra	74,90 mq	200,00 €/mq	€ 14.980,00	100,00%	€ 14.980,00
				Valore di stima:	€ 14.980,00

Valore di stima: € 14.980,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

### Adeguamenti e correzioni della stima

*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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:*

**€ 2,247,00**

**Valore finale di stima: € 9.733,00**



- 
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - Via Giuseppe Garibaldi n. 175, piano Primo e Secondo

Unità immobiliare adibita ad abitazione, posta al piano primo di un fabbricato di vecchia costruzione, comprensiva di locali accessori al piano secondo, con accesso dal piano terra per mezzo di un vano scala comunicante con un cortile interno comune accessibile dalla Via Garibaldi. Situata nel centro urbano, è composta al piano primo da n. 6 vani oltre a cucina e bagno, al piano secondo da due vani accessorio, n. 1 sottotetto, una terrazza parzialmente coperta da struttura precaria. Tutti i piani sono comunicanti con unico vano scala con accesso al piano terra del corpo di fabbrica.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 184, Part. 1149, Sub. 5, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 184, Part. 1149, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in uso sino all'eventuale demolizione verosimilmente verificabile nell'arco di vent'anni per il diritto di Proprietà (1/1)

Tenendo conto degli stessi parametri intrinseci ed e estrinseci, per la determinazione del valore d'uso si è preso come riferimento il valore che l'immobile avrebbe in un contesto di locazione per un periodo di vent'anni.

Il criterio di stima scelto si basa sulla comparazione di più parametri ritenendo lo scrivente tale confronto necessario per pervenire con maggiore esattezza al valore di mercato.

La procedura estimativa inizia con il sopralluogo all'immobile ed al complesso in cui e' situato, procedendo quindi con la raccolta di informazioni inerenti le caratteristiche di immobili analoghi. Per la stima si e' tenuto conto di molti elementi in quanto la stessa si diversifica in rapporto a diversi fattori:

per i fabbricati:

- 1) la tipologia dell' immobile
- 2) lo stato d' uso e di manutenzione
- 3) vendibilità in relazione all' estensione dell' immobile
- 4) riscontro diretto della domanda e dell' offerta
- 5) scopo della stima
- 6) l' ubicazione
- 7) la regolarità urbanistica dell'opera
- 8) le opere necessarie per la normale fruibilità del bene.

Lo scrivente ha effettuato una specifica ricerca presso i siti web specializzati in locazione di immobili nonché presso operatori del settore in territorio comunale, allo scopo di acquisire i dati relativi alla locazione di immobili aventi analoghe caratteristiche; da ciò si è ricavato il prezzo unitario di mercato (al mq ed al mese) dalla media dei valori risultanti da tali indagini comparandoli ed adeguandoli alle indicazioni dei valori OMI.

Nel caso specifico dell'immobile da valutare, rispetto al valore medio stimato, si è effettuata una decurtazione del 30% per tenere conto delle condizioni igienico sanitarie di alcuni dei vani all'interno



dei quali sono evidenti fenomeni di muffe e condense derivanti principalmente da precedenti fenomeni di infiltrazioni di acque meteoriche.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo al mese	Valore complessivo annuo di locazione	Fattore di correzione	Totale R
Bene N° 2 - Appartamento Castelvetrano (TP) - Via Giuseppe Garibaldi n. 175, piano Primo- Secondo	162,28 mq	2,6 €/mq/mese	€ 421,93	€ 5.063,16	0,3	€ 3.544,21
Valore di stima:						€ 3.544,21

Prendendo come indice di valore del tasso di capitalizzazione il valore minimo pari al 4,1% lordo e per un periodo limitato a 20 anni otteniamo il valore d'uso dell'immobile pari a:

$$V=R((1+i)^n - 1)/(1+i)^n i = € 80.150,00$$

### Adeguamenti e correzioni della stima

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 forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 12.022,50

**Valore finale di stima: € 68.000,00 arrotondato**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Marsala, li 22/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Spampinato Pierluigi



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbali operazioni peritali
- ✓ N° 2 Altri allegati - Istanza accesso agli atti Comune di Castelvetro
- ✓ N° 3 Altri allegati - Risposta Ufficio Servizi a rete Comune di Castelvetro
- ✓ N° 4 Altri allegati - Risposta SUE Comune di Castelvetro
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Bene 1-Visura catastale terreni foglio 184 p.lla 1149
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Bene 1-Visura catastale fabbricati p.lla 1149-3
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Bene 1 - Planimetria catastale p.lla 1149-3
- ✓ N° 8 Estratti di mappa - Bene 1-Mappa catastale
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - Bene 1-Planimetria catastale ante 1942
- ✓ N° 10 Altri allegati - Bene 1-Planimetria stato di fatto
- ✓ N° 11 Altri allegati - Bene 1 - Richiesta trascrizione al Notaio [REDACTED]
- ✓ N° 12 Atto di provenienza - Bene 1-Atto di compravendita e trascrizione
- ✓ N° 13 Concessione edilizia - Bene 1-Pratica edilizia altra ditta fabbricato adiacente
- ✓ N° 14 Foto - Bene 1-Fascicolo fotografico
- ✓ N° 15 Visure e schede catastali - Bene 2-Visura catastale terreni foglio 184 p.lla 1149
- ✓ N° 16 Visure e schede catastali - Bene 2-Visura catastale terreni foglio 184 p.lla 1149-5
- ✓ N° 17 Estratti di mappa - Bene 2-Mappa catastale
- ✓ N° 18 Planimetrie catastali - Bene 2-Bene 2-Planimetria catastale p.lla 1149-5
- ✓ N° 19 Altri allegati - Bene 2-Planimetrie stato di fatto
- ✓ N° 20 Ortofoto - Bene 2-Aerofoto anno 1955
- ✓ N° 21 Ortofoto - Bene 2-Aerofoto anno 1968
- ✓ N° 22 Ortofoto - Bene 2-Aerofoto anno 1978
- ✓ N° 23 Atto di provenienza - Bene 2-Atto di compravendita e trascrizione
- ✓ N° 24 Foto - Bene 2-Fascicolo fotografico
- ✓ n. 25 Atto di provenienza - Atto di compravendita del 8/04/1951



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - Via Giuseppe Garibaldi n. 175, piano Terra

Unità immobiliare di vetusta costruzione sito al piano terra di un fabbricato più ampio, all'interno del centro urbano di Castelvetro, per civile abitazione, con accesso diretto da cortile interno comune, composto da n. 2 vani oltre cucina e wc, esteso circa mq.78,50, in condizioni di abbandono e precaria conservazione, da ristrutturare e con gli impianti non a norma. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 184, Part. 1149, Sub. 3, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 184, Part. 1149, Qualità ENTE URBANO. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno annotato in catasto al foglio di mappa n° 184, particella n. 1149, secondo il Piano Regolatore Generale Vigente del 1994, approvato con delibera C.C. n. 90\_2002, ricade all'interno delle previsioni urbanistiche in Z.T.O.: - part. n. 1149 per l'intera superficie ricade in "edilizia residenziale mista a commerciale -' artigianale— terziario", con la seguente categoria d'intervento: "manutenzione straordinaria" - art. 17 delle prescrizioni esecutive del centro storico - Z.T.O. "A1"; - part. n. 1149 per l'intera superficie ricade nel Piano Stralcio di Bacino per l'assetto Idrogeologico dsl bacino idrografico Fiume Modione, per le cui norms di attuazioni e previsioni si rimanda al suddetto piano approvato con D. P.R. S. n° 312 del 16/07/2007.

**Prezzo base d'asta: € 9.733,00**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - Via Giuseppe Garibaldi n. 175, piano Primo e Secondo

Unità immobiliare adibita ad abitazione, posta al piano primo di un fabbricato di vecchia costruzione, comprensiva di locali accessori al piano secondo, con accesso dal piano terra per mezzo di un vano scala comunicante con un cortile interno comune accessibile dalla Via Garibaldi. Situata nel centro urbano, è composta al piano primo da n. 6 vani oltre a cucina e bagno, al piano secondo da due vani accessorio, n. 1 sottotetto, una terrazza parzialmente coperta da struttura precaria. Tutti i piani sono comunicanti con unico vano scala con accesso al piano terra del corpo di fabbrica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 184, Part. 1149, Sub. 5, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 184, Part. 1149, Qualità ENTE URBANO. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno annotato in catasto al foglio di mappa n° 184, particella n. 1149, secondo il Piano Regolatore Generale Vigente del 1994, approvato con delibera C.C. n. 90\_2002, ricade all'interno delle previsioni urbanistiche in Z.T.O.: - part. n. 1149 per l'intera superficie ricade in "edilizia residenziale mista a commerciale -' artigianale— terziario", con la seguente categoria d'intervento: "manutenzione straordinaria" - art. 17 delle prescrizioni esecutive del centro storico - Z.T.O. "A1"; - part. n. 1149 per l'intera superficie ricade nel Piano Stralcio di Bacino per l'assetto Idrogeologico dsl bacino idrografico Fiume Modione, per le cui norms di attuazioni e previsioni si rimanda al suddetto piano approvato con D. P.R. S. n° 312 del 16/07/2007.

**Prezzo base d'asta: € 68.000,00**

**VALORE DEL LOTTO : € 77.733**



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 114/2024 DEL R.G.E.**

**BENE 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 9.733,00**

**Bene N° 1 - Appartamento**

<b>Ubicazione:</b>	Castelvtrano (TP) - Via Giuseppe Garibaldi n. 175, piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 184, Part. 1149, Sub. 3, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 184, Part. 1149, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	74,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile allo stato attuale si trova in precarie condizioni d'uso, con impianti idrici e di scarico non funzionanti, con i solai di copertura in parte in precario stato di consistenza. L'unità non è abitabile mentre i vani bagno e cucina risultano in stato di rovina. I proprietari hanno dichiarato che l'unità non è allacciata alle reti pubbliche (idrico, fognatura, elettrico) I locali necessitano di lavori di manutenzione straordinaria anche per l'adeguamento alle norme igienico sanitarie in vigore. (Vedasi allegato fotografico Allegato n. 14)		
<b>Descrizione:</b>	Unità immobiliare di vetusta costruzione sito al piano terra di un fabbricato più ampio, all'interno del centro urbano di Castelvtrano, per civile abitazione, con accesso diretto da cortile interno comune, composto da n. 2 vani oltre cucina e wc, esteso circa mq.78,50, in condizioni di abbandono e precaria conservazione, da ristrutturare e con gli impianti non a norma.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**BENE 2 - PREZZO BASE D'ASTA: 68.000,00**

**Bene N° 2 - Appartamento**

<b>Ubicazione:</b>	Castelvtrano (TP) - Via Giuseppe Garibaldi n. 175, piano Primo e Secondo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 184, Part. 1149, Sub. 5, Categoria A3 Identificato al catasto Terreni - Fg. 184, Part. 1149, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	162,28 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile allo stato attuale si trova in mediocri condizioni d'uso in quanto in vari ambienti del piano primo sono evidenti presenza di muffe e condensa derivante verosimilmente da infiltrazioni dalle coperture e dai muri perimetrali. Il vano scala presenta un alto livello di degrado della copertura con sensibili distacchi di intonaci, deterioramento dei travetti di struttura ed ossidazione dei ferri strutturali. Alcuni vani sono serviti da finestrate non rispettanti i requisiti minimi di legge con davanzale posto a m. 2.00 dal pavimento. Sul vano 3 è presente una porta posta sul lato Nord comunicante con una passerella esterna precaria comunicante con altra unità abitativa. All'interno del vano 7 del piano secondo è stato realizzato con tramezzature un piccolo vano adibito a servizio igienico, completo di accessori, senza infisso interno. Il sottotetto del piano secondo non risulta praticabile anche se è consentito l'accesso per mezzo di una piccola porta a pavimento dell'altezza di m. 0.95. Gli impianti elettrici, idrici e di scarico delle acque		



reflue risultano sottotraccia prive di certificazione così come dichiarato dai debitori. L'impianto di scarico delle acque reflue risulta , secondo le indicazioni dei debitori, allacciato alla pubblica fognatura anche se non risulta alcuna autorizzazione allo scarico presso l'Ente comunale.

**Descrizione:**

Unità immobiliare adibita ad abitazione, posta al piano primo di un fabbricato di vecchia costruzione, comprensiva di locali accessori al piano secondo, con accesso dal piano terra per mezzo di un vano scala comunicante con un cortile interno comune accessibile dalla Via Garibaldi. Situata nel centro urbano, è composta al piano primo da n. 6 vani oltre a cucina e bagno, al piano secondo da due vani accessorio, n. 1 sottotetto, una terrazza parzialmente coperta da struttura precaria. Tutti i piani sono comunicanti con unico vano scala con accesso al piano terra del corpo di fabbrica.

**Vendita soggetta a IVA:**

NO

**Continuità trascrizioni  
ex art. 2650 c.c.:**

SI

**Stato di occupazione:**

Libero



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - Via Giuseppe Garibaldi n. 175, piano Terra

Unità immobiliare di vetusta costruzione sito al piano terra di un fabbricato più ampio, all'interno del centro urbano di Castelvetro, per civile abitazione, con accesso diretto da cortile interno comune, composto da n. 2 vani oltre cucina e wc, esteso circa mq.78,50, in condizioni di abbandono e precaria conservazione, da ristrutturare e con gli impianti non a norma. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 184, Part. 1149, Sub. 3, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 184, Part. 1149, Qualità ENTE URBANO. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno annotato in catasto al foglio di mappa n° 184, particella n. 1149, secondo il Piano Regolatore Generale Vigente del 1994, approvato con delibera C.C. n. 90\_2002, ricade all'interno delle previsioni urbanistiche in Z.T.O.: - part. n. 1149 per l'intera superficie ricade in "edilizia residenziale mista a commerciale -' artigianale— terziario", con la seguente categoria d'intervento: "manutenzione straordinaria" - art. 17 delle prescrizioni esecutive del centro storico - Z.T.O. "A1"; - part. n. 1149 per l'intera superficie ricade nel Piano Stralcio di Bacino per l'assetto Idrogeologico del bacino idrografico Fiume Modione, per le cui norme di attuazione e previsioni si rimanda al suddetto piano approvato con D. P.R. S. n° 312 del 16/07/2007.

**Prezzo base d'asta: € 9.733,00**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - Via Giuseppe Garibaldi n. 175, piano Primo e Secondo

Unità immobiliare adibita ad abitazione, posta al piano primo di un fabbricato di vecchia costruzione, comprensiva di locali accessori al piano secondo, con accesso dal piano terra per mezzo di un vano scala comunicante con un cortile interno comune accessibile dalla Via Garibaldi. Situata nel centro urbano, è composta al piano primo da n. 6 vani oltre a cucina e bagno, al piano secondo da due vani accessorio, n. 1 sottotetto, una terrazza parzialmente coperta da struttura precaria. Tutti i piani sono comunicanti con unico vano scala con accesso al piano terra del corpo di fabbrica. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 184, Part. 1149, Sub. 5, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 184, Part. 1149, Qualità ENTE URBANO. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il lotto di terreno annotato in catasto al foglio di mappa n° 184, particella n. 1149, secondo il Piano Regolatore Generale Vigente del 1994, approvato con delibera C.C. n. 90\_2002, ricade all'interno delle previsioni urbanistiche in Z.T.O.: - part. n. 1149 per l'intera superficie ricade in "edilizia residenziale mista a commerciale -' artigianale— terziario", con la seguente categoria d'intervento: "manutenzione straordinaria" - art. 17 delle prescrizioni esecutive del centro storico - Z.T.O. "A1"; - part. n. 1149 per l'intera superficie ricade nel Piano Stralcio di Bacino per l'assetto Idrogeologico del bacino idrografico Fiume Modione, per le cui norme di attuazione e previsioni si rimanda al suddetto piano approvato con D. P.R. S. n° 312 del 16/07/2007.

**Prezzo base d'asta: € 68.000,00**

**VALORE DEL LOTTO : € 77.733**

