

TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bandiera Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 124/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	5
Premessa	5
Lotto 1.....	6
Descrizione	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità.....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali.....	9
Precisazioni.....	9
Patti.....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Lotto 2.....	14
Descrizione	15
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarità.....	15
Confini.....	15
Consistenza.....	15
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali.....	16
Precisazioni.....	17
Patti.....	17
Stato conservativo.....	17
Parti Comuni	17
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17



Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali.....	18
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica	20
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Lotto 3.....	22
Descrizione	23
Completezza documentazione ex art. 567	23
Titolarità.....	23
Confini.....	23
Consistenza.....	24
Cronistoria Dati Catastali.....	24
Dati Catastali	24
Precisazioni.....	25
Patti.....	25
Stato conservativo.....	25
Parti Comuni	25
Servitù, censo, livello, usi civici	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione	26
Provenienze Ventennali.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	27
Normativa urbanistica	28
Regolarità edilizia	28
Vincoli od oneri condominiali	28
Stima / Formazione lotti.....	29
Lotto 1	29
Lotto 2	30
Lotto 3	31
Riepilogo bando d'asta	34
Lotto 1	34
Lotto 2	34
Lotto 3	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 124/2023 del R.G.E.	35
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 125.840,00	35
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 72.675,00	35
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 156.430,00	36



Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	37
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - via Giovanni Gentile, piano 1	37
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - VIA GIOVANNI GENTILE 71, piano PRIMO ...	37
Bene N° 4 - Villetta ubicata a Castelvetro (TP) - STATALE 115, piano TERRA	37



Firmato Da: FRANCESCA BANDIERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 9253a44f175519c



All'udienza del 12/01/2024, il sottoscritto Arch. Bandiera Francesca, con studio in Via Vito Lipari, 23 - 91022 - Castelvetro (TP), email archfrancescabandiera@gmail.com, PEC arch.francesca@archiworldpec.it, Fax 092 444848, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - via Giovanni Gentile, piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - VIA GIOVANNI GENTILE 71, piano PRIMO
- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Castelvetro (TP) - STATALE 115, piano TERRA





LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - via Giovanni Gentile, piano 1

DESCRIZIONE

L'IMMOBILE SI TROVA IN CASTELVETRO VIA GIOVANNI GENTILE n.71 Piano 1 ISCRITTO AL CATASTO AL FOGLIO DI MAPPA 36 PART 396 SUB 19 Cat.A/2 DI VANI 8

l'appartamento denominato subalterno 19 si accede attraverso il pianerottolo di accesso comune e risulta planimetricamente organizzato in zona soggiorno, uno studio con ripostiglio, una cucina, un disimpegno che da cui si accede a due camere da letto, due bagni ed un ripostiglio.

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.

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L' appartamento fa parte di un condominio ed confina ad est con Via Giovanni Gentile, ad ovest con ditta **** Omissis ****, a Nord con Ditta **** Omissis **** ed a Sud con Ditta **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	150,00 mq	220,00 mq	1	220,00 mq	3,00 m	1- nord
Totale superficie convenzionale:				220,00 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				242,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/1973 al 23/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. P73, Part. 377 Categoria F4
Dal 30/08/1999 al 18/01/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 396, Sub. 7 Categoria A2 Cl.7, Cons. 8,5
Dal 18/01/2000 al 07/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 396, Sub. 7 Categoria A2 Cl.7, Cons. 8,5 Rendita € 636,53
Dal 07/04/2003 al 08/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 396, Sub. 10 Categoria A2 Cl.7, Cons. 8,5 Rendita € 599,09
Dal 08/07/2004 al 16/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 396, Sub. 10 Categoria A2 Cl.7, Cons. 8,5 Superficie catastale 211 mq Rendita € 599,09 Piano PRIMO
Dal 16/07/2008 al 21/11/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 396, Sub. 10 Categoria A2 Cl.7, Cons. 8 Superficie catastale 211 mq
Dal 21/11/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 396, Sub. 10 Categoria A2

		Cl.7, Cons. 8 Superficie catastale 211 mq Piano PRIMO
Dal 09/11/2015 al 03/11/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 396, Sub. 19 Categoria A2 Cl.7, Cons. 8 Superficie catastale 171 mq Rendita € 599,09 Piano primo

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
	36	396	19		A2		8		599,09 €	PRIMO	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

PATTI

L'IMMOBILE RISULTA AD OGGI ABITATO DALLA DITTA PROPRIETARIA

STATO CONSERVATIVO

L'IMMOBILE E' IN BUONE CONDIZIONI

PARTI COMUNI

L'IMMOBILE PIGNORATO RISULTA AVERE PARTI COMUNI CON ALTRE UNITA' E PRECISAMENTE VANO ANDRONE

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON SI RILEVANO SERVITU'GRAVANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'APPARTAMENTO A NORD DI PIANO PRIMO OGGETTO DI PIGNORAMENTO SI TROVA IN UN CONDOMINIO PROSPICIENTE LA VIA G.GENTILEL'IMMOBILE ,E' UN SU UN UNICO LIVELLO CON UN'ALTEZZA UTILE DI 3.00 MT;LA STRUTTURA REALIZZATA IN C.A.CON UN SISTEMA INTELAIATO SU FONDAZIONI A TRAVE ROVESCIA SU PLATEA, IL FERRO DEL TIPO FE b 44 k, CALCESTRUZZO R CK -300 CONFEZIONATO CON INERTI DI VARIE PEZZATURE ATTE AD CASSICURARE UN ASSORBIMENTO GRANULOMETRICO, UN RAPPORTO A/C NON SUPERIORE A 0.5.LE STRUTTURE VERTICALI DI TAMPONAMENTO IN LATERIZIO,MENTRE I SOLAI CON TRAVETTI IN C.A.P. E PIGNATTE ALLEGGERITE.

LA COPERTURA DEL CONDOMINIO E' COIBENTATA E PIASTRELLATA,LE PARETI DEL PROSPETTO RIFINITE CON 8NTONACO TIPO LIVIGNI COLOR BIANCO, MENTRE LE PARETI INTERNE TINTEGGIATE ED I SERVIZI RIVESTITI CON PIASTRELLE DI CERAMICA AD UN'ALTEZZA DI MT.2.00.LA PAVIMENTAZIONE E' REALIZZATA IN PARQUET E PIASTRELLE CERAMICA TIPO GRES',GLI INFISSI INTERNI IN P.V.C. , QUELLI ESTERNI IN ALLUMINIO ANOTIZZATO DI COLORE MARRONE, LE PORTE INTERNE DI LEGNO TAMBURATO. LA SCALA INTERNA CHE COLLEGA AL PIANO PRIMO E A TUTTI GLI ALTRI APPARTAMENTI ,PAVIMENTATA IN CERAMICA,

GLI IMPIANTI IDRICO ELETTRICO SONO SOTTOTRACCIA SECONDO QUANTO PREVISTO DALLA LEGGE 46/90,IMPIANTO IDRICO ED ELETTRICO SOTTOTRACCIA

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE RISULTA ABITATO DALLA DEBITRICE, FIGLIO MINORE E COMPAGNO

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/2003 al 16/07/2008	**** Omissis ****	ATTO DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		BARRACO GIOVANNI	59385		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRAPANI	22/04/2023	8151	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO PUBB -- VOLTURA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BARRACO GIOVANNI		59385	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MARSALA	15/04/2003		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ATTO DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PALERMO FILIPPO		18550	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DI TRAPANI	01/12/2011		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 19/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a trapani il 22/03/2023
Reg. gen. 5896 - Reg. part. 379
Quota: 100
Importo: € 3.869.864,37
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a trapani il 12/06/2023
Reg. gen. 12145 - Reg. part. 9908
Quota: 100
Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a trapani il 06/12/2023
Reg. gen. 25003 - Reg. part. 20411
Quota: 100
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 cancellare 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: 650,00 EURO.

NORMATIVA URBANISTICA

L'IMMOBILE E' PERFETTAMENTE IN REGOLA URBANISTICAMENTE Ricade in zona omogenea "B2" del P.R.G. del Comune di Castelvetrano;

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

~~Immagine con giusta~~ concessione edilizia in sanatoria n. 081 del 22/03/2002 e SCIA Pratica n°09112020-1135

l'immobile è pervenuta all'attuale proprietaria giusto atto di Donazione rogato dal notaio Filippo Palermo in Sciacca in data 21.11.2011 con repertorio n. 18550 e regolarmente registrato all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate a Sciacca in data 25.11.2011 serie 1T al n. 2294

- che l'immobile ricade in zona omogenea "B2" del P.R.G. del Comune di Castelvetro;

- che l'immobile è stato realizzato in epoca con Licenza edilizia n. 216 rilasciata dal Comune di Castelvetro in data 28.08.1968 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n. 81 del 22.05.2002.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - VIA GIOVANNI GENTILE 71, piano PRIMO

DESCRIZIONE

L'IMMOBILE SI TROVA IN CASTELVETRO VIA GIOVANNI GENTILE n.71 Piano 1 ISCRITTO AL CATASTO AL FOGLIO DI MAPPA 36 PART 396 SUB 20 Cat.A/2 DI VANI 3,5
l'appartamento denominato subalterno 20 si accede attraverso il pianerottolo di accesso comune e risulta planimetricamente organizzato in un disimpegno da cui si accede al bagno e alla zona soggiorno, una camera da letto e una cucina.

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.

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 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

l'appartamento fa parte di un condominio ed confina ad est con Via Giovanni Gentile, ad ovest con ditta **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	3,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				95,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/11/1973 al 23/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 396 Categoria F4
Dal 30/08/1999 al 18/01/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 396, Sub. 7 Categoria A2 Cl.7, Cons. 8,5
Dal 23/11/1999 al 30/08/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 396, Sub. 4 Categoria A2 Cl.7
Dal 18/01/2000 al 07/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 396, Sub. 7 Categoria A2 Cl.7, Cons. 8,5
Dal 07/04/2003 al 18/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 36, Part. 396, Sub. 7 Categoria A2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	396	20		A2	7	3,5	55 mq	262,1 €	primo	

Corrispondenza catastale



Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.



PRECISAZIONI

l'appartamento e' in regola



PATTI

L'IMMOBILE RISULTA AD OGGI NON ABITATO DALLA DITTA PROPRIETARIA



STATO CONSERVATIVO

l'appartamento e' in ottimo stato



PARTI COMUNI

L'IMMOBILE PIGNORATO RISULTA AVERE PARTI COMUNI CON ALTRE UNITA' E PRECISAMENTE VANO ANDRONE



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON SI RILEVANO SERVITU'GRAVANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'APPARTAMENTO A SUD DI PIANO PRIMO OGGETTO DI PIGNORAMENTO SI TROVA IN UN CONDOMINIO PROSPICIENTE LA VIA G.GENTILE L'IMMOBILE ,E' UN SU UN UNICO LIVELLO CON UN'ALTEZZA UTILE DI 3.00 MT;LA STRUTTURA REALIZZATA IN C.A.CON UN SISTEMA INTELAIATO SU FONDAZIONI A TRAVE ROVESCIA SU PLATEA, IL FERRO DEL TIPO FE b 44 k, CALCESTRUZZO R CK -300 CONFEZIONATO CON INERTI DI VARIE PEZZATURE ATTE AD CASSICURARE UN ASSORBIMENTO GRANULOMETRICO, UN RAPPORTO A/C NON SUPERIORE A 0.5.LE STRUTTURE VERTICALI DI TAMPONAMENTO IN LATERIZIO,MENTRE I SOLAI CON TRAVETTI IN C.A.P. E PIGNATTE ALLEGGERITE.LA COPERTURA DEL CONDOMINIO E' COIBENTATA E PIASTRELLATA,LE PARETI DEL PROSPETTO RIFINITE CON 8NTONACO TIPO LIVIGNI COLOR BIANCO, MENTRE LE PARETI INTERNE TINTEGGIATE ED I SERVIZI RIVESTITI CON PIASTRELLE DI CERAMICA AD UN'ALTEZZA DI MT.2.00.LA PAVIMENTAZIONE E' REALIZAZATA IN PARQUET E PIASTRELLE CERAMICA TIPO GRES',GLI INFISSI INTERNI IN P.V.C. , QUELLI ESTERNI IN ALLUMINIO ANOTIZZATO DI COLORE MARRONE,LE PORTE INTERNE DI LEGNO TAMBURATO. LA SCALA INTERNA CHE COLLEGA AL PIANO PRIMO E A TUTTI GLI ALTRI APPARTAMENTI ,PAVIMENTATA IN CERAMICA, .
GLI IMPIANTI IDRICO ELETTRICO SONO SOTTOTRACCIA SECONDO QUANTO PREVISTO DALLA LEGGE 46/90,IMPIANTO IDRICO ED ELETTRICO SOTTOTRACCIA



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/04/2023 al 21/11/2011	**** Omissis ****	ATTO PUBBL -- VOLTURA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BARRACO GIOVANNI		59385	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		MARSALA	15/04/2023		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/04/2023 al 21/02/2025	**** Omissis ****	ATTO DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PALERMO FILIPPO		18850	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA DI TRAPANI			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/07/2024 al 16/07/2008	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		BARRACO GIOVANNI			59385
		Trascrizione			



Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
AGENZIA DI TRAPANI	22/04/2023	8151	
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

-Atto del 21/11/2011 Pubblico ufficiale PALERMO FILIPPO Sede MENFI (AG) Repertorio n. 18550 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 18314.1/2011 Reparto PI di TRAPANI in atti dal 01/12/2011

-RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 07/04/2003 - UU Sede MARSALA (TP) Registrazione n. 851 registrato in data 15/04/2003 - ATTO PUBBL. NOT. BARRACCO REP. 59.385 Voltura n. 17429.1/2011 - Pratica n. TP0272968 in atti dal 16/11/2011

-Atto del 07/04/2003 Pubblico ufficiale BARRACCO GIOVANNI Sede MAZARA DEL VALLO (TP) Repertorio n. 59385 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n.8151.1/2003 Reparto PI di TRAPANI in atti dal 22/04/2003

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 19/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a trapani il 22/03/2023
Reg. gen. 5896 - Reg. part. 379
Quota: 100
Importo: € 386.986.437,00
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a trapani il 12/06/2023
Reg. gen. 12145 - Reg. part. 9908

Quota: 100

Formalità a carico della procedura

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a trapani il 06/12/2023

Reg. gen. 25003 - Reg. part. 20411

Quota: 100

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'IMMOBILE E' PERFETTAMENTE IN REGOLA URBANISTICAMENTE Ricade in zona omogenea "B2" del P.R.G. del Comune di Castelvetrano;

REGOLARITÀ EDILIZIA

Immobile con giusta concessione edilizia in sanatoria n. 081 del 22 03 2002 e SCIA Pratica n° ~~09112020-1135~~

l'immobile è pervenuta all'attuale proprietaria giusto atto di Donazione rogato dal notaio Filippo Palermo in Sciacca in data 21.11.2011 con repertorio n. 18550 e regolarmente registrato all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate a Sciacca in data 25.11.2011 serie 1T al n. 2294

- che l'immobile ricade in zona omogenea "B2" del P.R.G. del Comune di Castelvetrano;

- che l'immobile è stato realizzato in epoca con Licenza edilizia n. 216 rilasciata dal Comune di Castelvetrano in data 28.08.1968 e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria n. 81 del 22.05.2002.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





Firmato Da: FRANCESCA BANDIERA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 9253a44175519c





LOTTO 3



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Castelvetrano (TP) - STATALE 115, piano TERRA

DESCRIZIONE

L'IMMOBILE SI TROVA IN MARINELLA DI SELINUNTE FRAZ DI CASTELVETRANO(TP) PROSPICIENTE LA STRADA STATALE 115 Piano T 142 PART 674 vani 7 ed e' composto a Piano Terra da n. 3 camere da letto n. 2 bagni, n. 1 lavanderia, n. 1 cucina, n. 1 salone ed una veranda coperta, invece il piano primo e' allo stato grezzo, realizzato abusivamente e non regolarizzabile; mentre insiste all'esterno una piscina anch'essa realizzata senza nessun titolo, ma sanabile

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

L'immobile iscritto in catasto al foglio di mappa 142 part 674 ubicato in Marinella di Selinunte e' composto di n. 2 elevazioni fuori terra:
il piano terra risulta' regolare sia urbanisticamente, catastalmente che strutturalmente;
il piano primo privo di qualsiasi autorizzazione

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI



La villetta confina ad est con la part 615 **** Omissis ****,
ad ovest con strasa statale 115 ,a Nord con part. 2421 **** Omissis **** ##

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	150,00 mq	210,00 mq	1	210,00 mq	3,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				210,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				210,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/10/1985 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 142, Part. 674 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 0,60
Dal 01/01/1992 al 29/12/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 142, Part. 674 Categoria A7 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 777,27

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	142	674			A7	3	7	139 mq	777,27 €	TERRA	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
142	674						400 mq			SI

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile Risulta regolare al piano terra, ma il piano primo e' stato realizzato in difformita'

PRECISAZIONI

Il piano primo e la piscina esterna sono stati realizzati senza nessuna autorizzazione. Per regolare la piscina esterna necessita':

Oneri e compensi per regolarizzazione Piscina
 -Autorizzazione Genio Civile euro 650,00
 -Autorizzazione Urbanistica euro 850,00
 -Inserimento in mappa Agenzia del territorio euro 650,00

versamenti uffici- marche da bollo euro 170,00

totale euro 2.500,00

Il piano primo non e' sanabile, per riportare l'immobile alla regolarita' urbanistica come da concessione, gli oneri per la demolizione ,smaltimento dei materiali e ripristino dell'immobile ammontano ad euro 30000,00

PATTI

L'IMMOBILE RISULTA AD OGGI ABITATO DALLA DITTA PROPRIETARIA

STATO CONSERVATIVO

La Villetta e' in buone condizioni

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON SI RILEVANO SERVITU'GRAVANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La Villetta e' stata realizzata su due elavazioni fuori terra

STRUTTURA REALIZZATA IN C.A.CON UN SISTEMA INTELAIATO SU FONDAZIONI A TRAVE ROVESCIA, IL FERRO DEL TIPO FE b 44 k, CALCESTRUZZO R CK -300 CONFEZIONATO CON INERTI DI VARIE PEZZATURE ATTE AD ASSICURARE UN ASSORBIMENTO GRANULOMETRICO, UN RAPPORTO A/C NON SUPERIORE A 0.5.

LE STRUTTURE VERTICALI DI TAMPONAMENTO IN LATERIZIO,MENTRE I SOLAI CON TRAVETTI IN C.A.P. E PIGNATTE ALLEGGERITE.

LE PARETI INTERNE DEL PIANO TERRA TINTEGGIATE ED I SERVIZI RIVESTITI CON PIASTRELLE DI CERAMICA AD UN'ALTEZZA DI MT.2.00.LA PAVIMENTAZIONE E' REALIZZAZATA CON PIASTRELLE CERAMICA TIPO GRES',GLI INFISSI INTERNI IN P.V.C. , QUELLI ESTERNI IN ALLUMINIO ANOTIZZATO DI COLORE MARRONE, DOTATI DI AVVOLGIBILI, LE PORTE INTERNE DI LEGNO TAMBURATO. LA SCALA ESTERNA CHE COLLEGA AL PIANO PRIMO IN C.A

A PIANO TERRA GLI IMPIANTI IDRICO ELETTRICO SONO SOTTOTRACCIA SECONDO QUANTO PREVISTO DALLA LEGGE 46/90,IMPIANTO IDRICO ED ELETTRICO SOTTOTRACCIA TUTTO A NORMA DI LEGGE

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DAL DEBITORE E DAL FIGLIO MINORE

PROVENIENZE VENTENNALI

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.

Atto del 07/04/2003 Pubblico ufficiale BARRACCO GIOVANNI Sede MAZARA DEL VALLOZARA DEL VALLO

(TP) Repertorio n. 59386 - DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n.8152.1/2003 Reparto PI di TRAPANI in atti dal 22/04/2003

-RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 01/01/2022 Pubblico ufficiale [REDACTED] ATTO ***** VOLT. N. 71446 DE. 24/10/2022 Voltura n. 16672.1/2022 - Pratica n. TP0075913 in atti dal 10/11/2022

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 21/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a trapani il 22/03/2023

Reg. gen. 5896 - Reg. part. 379

Quota: 100

Importo: € 1,00

Formalità a carico della procedura

Note: TRASCRIZIONE del 08/02/2003 - Registro Particolare 2548 Registro Generale 3052 Pubblico ufficiale COMUNE DI CASTELVETRANO Repertorio 349/2002 del 20/01/2003 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA Nota disponibile in formato elettronico 2

TRASCRIZIONE del 17/04/2003 - Registro Particolare 8152 Registro Generale 9687 Pubblico ufficiale BARRACCO GIOVANNI Repertorio 59386 del 07/04/2003 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Nota disponibile in formato elettronico Immobili attuali 3 ISCRIZIONE del

16/03/2007 - Registro Particolare 1573 Registro Generale 7955 Pubblico ufficiale BARRACCO

GIOVANNI Repertorio 65587 del 08/03/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 70 del 27/12/2021 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03/12/2021. Cancellazione totale eseguita in data 18/01/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL

7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) 4

ISCRIZIONE del 22/03/2023 - Registro Particolare 379 Registro Generale 5896 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1768 del 22/09/1989 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico 5

TRASCRIZIONE del 12/06/2023 - Registro Particolare 9908 Registro Generale 12145 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 714/2023 del 25/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico 6

TRASCRIZIONE del 06/12/2023 - Registro Particolare 20411 Registro Generale 25003 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 1572/2023 del 03/11/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a trapani il 12/06/2023

Reg. gen. 12145 - Reg. part. 9908

Quota: 100

Formalità a carico della procedura

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a trapani il 06/12/2023
Reg. gen. 25003 - Reg. part. 20411
Quota: 100
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 cancellare 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: 950,00 euro.

NORMATIVA URBANISTICA

la VILLETTA RICADE IN : zona omogenea "C3", per insediamenti stagionali e alberghieri

REGOLARITÀ EDILIZIA

La villetta ha il piano primo ed la piscina realizzati in assenza di titoli

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ed la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico solo per il piano terra

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - via Giovanni Gentile, piano 1
L'IMMOBILE SI TROVA IN CASTELVETRO VIA GIOVANNI GENTILE n.71 Piano 1 ISCRITTO AL CATASTO AL FOGLIO DI MAPPA 36 PART 396 SUB 19 Cat.A/2 DI VANI 8 l'appartamento denominato subalterno 19 si accede attraverso il pianerottolo di accesso comune e risulta planimetricamente organizzato in zona soggiorno, uno studio con ripostiglio, una cucina, un disimpegno che da cui si accede a due camere da letto, due bagni ed un ripostiglio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 396, Sub. 19, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 193.600,00

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall' estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dall' offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un' indagine di mercato immobiliare, attraverso l' esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi. Fatta questa premessa la sottoscritta ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa. Le indagini sono pertanto state finalizzate alla conoscenza dei prezzi applicati per la compravendita di beni simili. Gli elementi assunti a tale ricerca al fine di raffrontare l' immobile, oggetto della seguente perizia, con quelli di valore noto mediante opportune scale di merito, risultano più che sufficienti per una tranquilla formulazione di stima.

Sulla base di quanto sopra emerso, a seguito dei rilievi, ispezioni, indagini

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castelvetro (TP) - via Giovanni Gentile, piano 1	242,00 mq	800,00 €/mq	€ 193.600,00	100,00%	€ 193.600,00
Valore di stima:					€ 193.600,00

Valore di stima: € 193.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	35,00	%

Valore finale di stima: € 125.840,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - VIA GIOVANNI GENTILE 71, piano PRIMO L'IMMOBILE SI TROVA IN CASTELVETRO VIA GIOVANNI GENTILE n.71 Piano 1 ISCRITTO AL CATASTO AL FOGLIO DI MAPPA 36 PART 396 SUB 20 Cat.A/2 DI VANI 3,5 l'appartamento denominato subalterno 20 si accede attraverso il pianerottolo di accesso comune e risulta planimetricamente organizzato in un disimpegno da cui si accede al bagno e alla zona soggiorno, una camera da letto e una cucina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 396, Sub. 20, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 76.000,00

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall' estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dall' offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un' indagine di mercato immobiliare, attraverso l' esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi. Fatta questa premessa la sottoscritta ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa. Le indagini sono pertanto state finalizzate alla conoscenza dei prezzi applicati per la compravendita di beni simili. Gli elementi assunti a tale ricerca al fine di raffrontare l' immobile, oggetto della seguente perizia, con quelli di valore noto mediante opportune scale di merito, risultano più che sufficienti per una tranquilla formulazione di stima.

Sulla base di quanto sopra emerso, a seguito dei rilievi, ispezioni, indagini

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Castelvetro (TP) - VIA GIOVANNI GENTILE 71, piano PRIMO	95,00 mq	800,00 €/mq	€ 76.000,00	100,00%	€ 76.000,00
Valore di stima:					€ 76.000,00

Valore di stima: € 85.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 72.675,00

LOTTO 3

- Bene N° 4** - Villetta ubicata a Castelvetro (TP) - STATALE 115, piano TERRA
 L'IMMOBILE SI TROVA IN MARINELLA DI SELINUNTE FRAZ DI CASTELVETRANO(TP) PROSPICIENTE LA STRADA STATALE 115 Piano T 142 PART 674 vani 7 ed e' composto a Piano Terra da n. 3 camere da letto n. 2 bagni, n. 1 lavanderia, n. 1 cucina, n. 1 salone ed una veranda coperta, invece il piano primo e' allo stato grezzo, realizzato abusivamente e non regolarizzabile; mentre insiste all'esterno una piscina anch'essa realizzata senza nessun titolo, ma sanabile
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 142, Part. 674, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 142, Part. 674, Graffato SIValore di stima del bene: € 198.000,00

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall' estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dall' offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò oggi la stima si effettua attraverso un' indagine di mercato immobiliare, attraverso l' esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi. Fatta questa premessa la sottoscritta ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa. Le indagini sono pertanto state finalizzate alla conoscenza dei prezzi applicati per la compravendita di beni simili. Gli elementi assunti a tale ricerca al fine di raffrontare l' immobile, oggetto della seguente perizia, con quelli di valore noto mediante opportune scale di merito, risultano più che sufficienti per una tranquilla formulazione di stima.

Sulla base di quanto sopra emerso, a seguito dei rilievi, ispezioni, indagini

Infine al prezzo finale dell'immobile si devono estrapolare spese demolizione e regolarizzazione piscina per un totale di euro 30000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Villetta Castelvetro (TP) - STATALE 115, piano TERRA	210,00 mq	1.100,00 €/mq	€ 198.000,00	100,00%	€ 198.000,00
Valore di stima:					€ 198.000,00

Valore di stima: € 225.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%
lavori da realizzare(demolizione smaltimento e regolarizzazione piscina esterna	34820,00	€

Valore finale di stima: € 156.430,00

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.

Castelvetro, li 17/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Bandiera Francesca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ROGITO
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - ABITABILITA
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - CONCESSIONE IN SANATORIA
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - MAPPA CASTELVETRANO
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - MAPPA SELINUNTE
- ✓ N° 1 Foto - FOTO SELINUNTE
- ✓ N° 1 Foto - FOTO APPARTAMENTO SUB 19
- ✓ N° 1 Google maps - selinunte
- ✓ N° 1 Google maps - CASTELVETRANO
- ✓ Ortofoto - SELINUNTE
- ✓ Ortofoto - CASTELVETRANO





- ✓ Planimetrie catastali - SUB 19
- ✓ Planimetrie catastali - SUB 20
- ✓ Tavola del progetto - PLANIMETRIA SELINUNTE
- ✓ Tavola del progetto - PLANIMETRIA SUB 19 - 20
- ✓ Tavola del progetto - CONCESSIONE SELINUNTE
- ✓ Tavola del progetto - CONCESSIONE CASTELVETRANO
- ✓ Tavola del progetto - SCIA CASTELVETRANO
- ✓ Visure e schede catastali - VISURA STORICA SELINUNTE
- ✓ Altri allegati - VISURA SUB 19
- ✓ Altri allegati - VISURASUB 20
- ✓ Altri allegati - ispezioni
- ✓ Altri allegati - scia
- ✓ N° 3 Altri allegati - ape



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - via Giovanni Gentile, piano 1
L'IMMOBILE SI TROVA IN CASTELVETRO VIA GIOVANNI GENTILE n.71 Piano 1 ISCRITTO AL CATASTO AL FOGLIO DI MAPPA 36 PART 396 SUB 19 Cat.A/2 DI VANI 8 l'appartamento denominato subalterno 19 si accede attraverso il pianerottolo di accesso comune e risulta planimetricamente organizzato in zona soggiorno, uno studio con ripostiglio, una cucina, un disimpegno che da cui si accede a due camere da letto, due bagni ed un ripostiglio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 396, Sub. 19, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'IMMOBILE E' PERFETTAMENTE IN REGOLA URBANISTICAMENTE Ricade in zona omogenea "B2" del P.R.G. del Comune di Castelvetro;

Prezzo base d'asta: € 125.840,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - VIA GIOVANNI GENTILE 71, piano PRIMO
L'IMMOBILE SI TROVA IN CASTELVETRO VIA GIOVANNI GENTILE n.71 Piano 1 ISCRITTO AL CATASTO AL FOGLIO DI MAPPA 36 PART 396 SUB 20 Cat.A/2 DI VANI 3,5 l'appartamento denominato subalterno 20 si accede attraverso il pianerottolo di accesso comune e risulta planimetricamente organizzato in un disimpegno da cui si accede al bagno e alla zona soggiorno, una camera da letto e una cucina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 396, Sub. 20, Categoria A2
Destinazione urbanistica: L'IMMOBILE E' PERFETTAMENTE IN REGOLA URBANISTICAMENTE Ricade in zona omogenea "B2" del P.R.G. del Comune di Castelvetro;

Prezzo base d'asta: € 72.675,00

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Villetta ubicata a Castelvetro (TP) - STATALE 115, piano TERRA
L'IMMOBILE SI TROVA IN MARINELLA DI SELINUNTE FRAZ DI CASTELVETRO(TP) PROSPICIENTE LA STRADA STATALE 115 Piano T 142 PART 674 vani 7 ed e' composto a Piano Terra da n. 3 camere da letto n. 2 bagni, n. 1 lavanderia, n. 1 cucina, n. 1 salone ed una veranda coperta, invece il piano primo e' allo stato grezzo, realizzato abusivamente e non regolarizzabile; mentre insiste all'esterno una piscina anch'essa realizzata senza nessun titolo, ma sanabile
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 142, Part. 674, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 142, Part. 674, Graffato
Destinazione urbanistica: la VILLETTA RICADE IN : zona omogenea "C3", per insediamenti stagionali e alberghieri

Prezzo base d'asta: € 156.430,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 124/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 125.840,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelvetro (TP) - via Giovanni Gentile, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 396, Sub. 19, Categoria A2	Superficie	242,00 mq
Stato conservativo:	L'IMMOBILE E' IN BUONE CONDIZIONI		
Descrizione:	L'IMMOBILE SI TROVA IN CASTELVETRO VIA GIOVANNI GENTILE n.71 Piano 1 ISCRITTO AL CATASTO AL FOGLIO DI MAPPA 36 PART 396 SUB 19 Cat.A/2 DI VANI 8 l'appartamento denominato subalterno 19 si accede attraverso il pianerottolo di accesso comune e risulta planimetricamente organizzato in zona soggiorno, uno studio con ripostiglio, una cucina, un disimpegno che da cui si accede a due camere da letto, due bagni ed un ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'IMMOBILE RISULTA ABITATO DALLA DEBITRICE, FIGLIO MINORE E COMPAGNO		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 72.675,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelvetro (TP) - VIA GIOVANNI GENTILE 71, piano PRIMO		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 396, Sub. 20, Categoria A2	Superficie	95,00 mq
Stato conservativo:	l'appartamento e' in ottimo stato		
Descrizione:	L'IMMOBILE SI TROVA IN CASTELVETRO VIA GIOVANNI GENTILE n.71 Piano 1 ISCRITTO AL CATASTO AL FOGLIO DI MAPPA 36 PART 396 SUB 20 Cat.A/2 DI VANI 3,5 l'appartamento denominato subalterno 20 si accede attraverso il pianerottolo di accesso comune e risulta planimetricamente organizzato in un disimpegno da cui si accede al bagno e alla zona soggiorno, una camera da letto e una cucina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 156.430,00

Bene N° 4 - Villetta			
Ubicazione:	Castelvetrano (TP) - STATALE 115, piano TERRA		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 142, Part. 674, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fig. 142, Part. 674, Graffato SI	Superficie	210,00 mq
Stato conservativo:	La Villetta e' in buone condizioni		
Descrizione:	L'IMMOBILE SI TROVA IN MARINELLA DI SELINUNTE FRAZ DI CASTELVETRANO(TP) PROSPICIENTE LA STRADA STATALE 115 Piano T 142 PART 674 vani 7 ed e' composto a Piano Terra da n. 3 camere da letto n. 2 bagni, n. 1 lavanderia, n. 1 cucina, n. 1 salone ed una veranda coperta, invece il piano primo e' allo stato grezzo, realizzato abusivamente e non regolarizzabile; mentre insiste all'esterno una piscina anch'essa realizzata senza nessun titolo, ma sanabile		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	l'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DAL DEBITORE E DAL FIGLIO MINORE		

ASTE GIUDIZIARIE®



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA GIOVANNI GENTILE, PIANO 1****Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a trapani il 12/06/2023
Reg. gen. 12145 - Reg. part. 9908
Quota: 100
Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a trapani il 06/12/2023
Reg. gen. 25003 - Reg. part. 20411
Quota: 100
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA GIOVANNI GENTILE 71, PIANO PRIMO**Iscrizioni**

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a trapani il 22/03/2023
Reg. gen. 5896 - Reg. part. 379
Quota: 100
Importo: € 386.986.437,00
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a trapani il 12/06/2023
Reg. gen. 12145 - Reg. part. 9908
Quota: 100
Formalità a carico della procedura
- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a trapani il 06/12/2023
Reg. gen. 25003 - Reg. part. 20411
Quota: 100
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - VILLETTA UBICATA A CASTELVETRANO (TP) - STATALE 115, PIANO TERRA**Trascrizioni**



- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a trapani il 12/06/2023

Reg. gen. 12145 - Reg. part. 9908

Quota: 100

Formalità a carico della procedura

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a trapani il 06/12/2023

Reg. gen. 25003 - Reg. part. 20411

Quota: 100

Formalità a carico della procedura

