

PROCEDURA ESECUTIVA N.26/2025 R.G.E.

promossa da

DEUTSCHE BANK S.P.A.

Contro

Curatela -----

Esperto stimatore: **Ing. Diego Parrinello**

Custode Giudiziario: **Avv. Vincenzo Pantaleo**

G.E.: **Dott.ssa Filippetta Signorello**

RAPPORTO DI STIMA

Fabbricato urbano della consistenza catastale di vani sei tra piano terra e primo, con annesso terreno pertinenziale, sito in Castelvetro, Frazione di Triscina di Selinunte, nella Strada 72, riportato al N.C.E.U. del comune di Castelvetro al foglio di mappa 174, particella 37, sub.1 (Contrada Triscina snc - p. T-1, Cat. A/3, Cl.8, vani 6, R.C. €449,32.

Identificativi catastali: Al N.C.E.U. del comune di Castelvetro

COMUNE DI CASTELVETRO Nuovo Catasto Edilizio Urbano									
Sez. Urbana	Foglio	P.lla	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita Euro	Piano
/	174	37	1	/	A/3	8	6 vani	449,32	T-1

INFORMAZIONI GENERALI:

✚ L'immobile è ubicato sulla Strada 72, C/da Triscina, Selinunte a circa 650 m. dal mare e dista 11 Km. dal centro di Campobello di Mazara, raggiungibile percorrendo la SP56, in direzione Sud-EST ed a circa 14 Km. dal centro di Castelvetro, raggiungibile percorrendo la SP81 in direzione Sud. La zona è destinata a residenza stagionale estive con tipologie costruttiva costituita, prevalentemente, da ville e villini

✚ I principali collegamenti pubblici distano:

- Aeroporto di Trapani Birgi (circa 65 Km.);
- Stazione RFI Campobello di Mazara (circa 11 Km.)
- Stazione RFI Castelvetro (circa 14 Km.);

1. STATO DI POSSESSO

L'immobile è in possesso della CURATELA DELL'EREDITÀ GIACENTE del de-cuis
----- nella persona del Curatore pro-tempore, avv.to DEL TORRE CARLO.

2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

2.1. VINCOLI CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

**2.1.1.1. DOMANDE GIUDIZIALI O ALTRE TRASCRIZIONI
PREGIUDIZIEVOLI**

- Non risultano presenti domande giudiziali e sequestri.

2.1.2. ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONE DI CUBATURA

- Non risulta nessun atto di asservimento.

2.1.3. CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

- Non risulta nessuna convenzione.

2.1.4. ALTRE PESI O LIMITAZIONI D'USO

- Non risulta nessun'altro peso e/o limitazione.

2.1.5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELL'ACQUIRENTE

2.1.6. ISCRIZIONI

- **IPOTECA VOLONTARIA** - Concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta in data 01/12/2011, ai nn.23833/3056 a favore della DEUTSCHE BANK S.P.A., con sede in Milano, Cod.Fisc. 01340740156, per la somma di € 72.000, a garanzia di un mutuo di € 48.000, per la durata di 20 anni, concesso a seguito di atto ricevuto dal Notaio CAGEMI GIOVANNI, di Castelvetro, in data 25/12/2011, n. 24388/13262 di repertorio.

2.1.7. PIGNORAMENTI, SEQUESTRI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**, trascritto ai nn.7746/6532, in data 11/04/2025, a favore della DEUTSCHE BANK S.P.A., con sede in Milano, Cod.Fisc. 01340740156, contro -----, nato a Castelvetro (TP) il -----, codice fiscale ----- e deceduto a Udine il 13/12/2018, in persona dell'Avvocato DEL TORRE CARLO, nato a Udine il 04/3/1967, C.F. DTL CRL 67C04 L483U, in qualità di Curatore dell'Eredità Giacente del sig. -----, contraddistinta dal codice fiscale 91047530315, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, avente ad oggetto l'immobile pignorato.

2.1.8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Allo stato attuale l'immobile **NON** è abitabile.

CURATELA DELL'EREDITÀ GIACENTE C.F. 91047530315, nella persona del Curatore pro-tempore avv.to Carlo Del Torre, nato a Udine il 04/03/1967, C.F. DLT CRL 67C04 L483U.

2.1.10. PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

- **ATTO DI COMPRAVENDITA**, trascritto ai nn. -----, in data 26/03/2001, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Giovanni Cangemi di Castelvetro (TP) del 16/03/2001, numero di repertorio ----- a favore di -----, nato a Castelvetro (TP) il -----, codice fiscale -----, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, e di -----, nata a Pomigliano D'Arco (NA), il ----- codice fiscale -----, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, coniugi in regime di comunione legale dei beni, contro -----, nato a Castelvetro (TP) il -----, codice fiscale ----- e ----- nata a Castelvetro (TP) il -----, codice fiscale -----, ----- nata a Marsala (TP) il -----, codice fiscale -----, coniugi in regime di comunione legale dei beni, avente ad oggetto gli immobili pignorati;
- **ATTO DI COMPRAVENDITA**, trascritto ai nn. 23832/18328 in data 01/12/2011, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Giovanni Cangemi di Castelvetro (TP) del 25/12/2011, numero di repertorio 24387/13261, a favore di -----, nato a Castelvetro (TP) il -----, codice fiscale -----, contro -----, nata a Pomigliano D'Arco (NA), il ----- codice fiscale -----, avente ad oggetto la metà indivisa, stante che l'altra metà si appartiene allo stesso acquirente, degli immobili pignorati.

3. PRATICHE EDILIZIE

L'immobile pignorato, dal punto di vista urbanistico risulta legittimato dai seguenti titoli:

1. Concessione Edilizia N.58 del 22/02/2001;
2. Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria del 26/04/2004, Prot. 14811 per ampliamento di "piano T" e soprelevazione di "piano 1°", con somme versate a titolo di Oblazione per €1.721,00 e Oneri Concessori per € 946,55. Inoltre, essendo l'immobile ricadente in area soggetta al vincolo paesaggistico, è stata presentata, alla sovrintendenza BB.CC.AA. di Trapani in data 18/11/2011, richiesta di Nulla Osta alla Concessione Edilizia.

3.1. DIFFORMITÀ RISCONTRATE

Dalla presa visione dei luoghi e dalla nota rilasciata dal Comune di Castelvetro, in riferimento alla richiesta, tramite PEC del 21/08/2025 (vedi allegato A), si è riscontrato che l'ampliamento del piano terra e la sopraelevazione al piano primo, seppure denunciati al N.C.E.U., non risultano legittimati e pertanto si configurano come parti di fabbricato abusivi.

La soluzione alla legittimità del fabbricato e quindi alla sua alienabilità si configura, pertanto, nella demolizione delle opere abusive, al fine di riportare lo stesso allo stato legittimo relativo alla Concessione Edilizia in Sanatoria N°58, del 22/02/2001.

3.2. REGOLARIZZAZIONE DEI ABUSI

Per regolarizzare l'abuso edilizio si rendono necessarie le seguenti azioni:

1. *Lavori di demolizione delle opere realizzate successivamente alla Concessione Edilizia N°58 del 22/02/2001(vedi allegato B)*
2. *Procedura PREGEO per l'aggiornamento mappale a seguito della demolizione, da presentare all'Ufficio Provinciale di Trapani Territorio;*
3. *Variazione catastale, mediante procedura DOCFA, da presentare all'Ufficio Provinciale di Trapani Territorio.*

I lavori e le procedure sopra elencate prevedono dei costi legati all'esecuzione dei lavori, diritti istruttori e di segreteria, bolli ecc., nonché competenze tecniche che possono essere così riassunte:

a) Costo lavori di demolizione: -----	= € 8.998,23
b) Variazione catastale (DOCFA) Diritti:-----	= € 70,00
c) Aggiornamento mappale (PREGEO) Diritti -----	= € 268,00
d) Spese tecniche: -----	= € 1.000,00
Sommano: -----	= € 10.336,23



4. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

4.1. LOCALI DI ABITAZIONE ED ACCESSORI

L'appartamento è composto dai seguenti locali principali ed accessori:

- Ingresso/disimpegno = 6,50 m²
- Cucina abitabile = 14,70 m²
- Pranzo/soggiorno = 15,12 m²
- Letto 1 = 14,35 m²
- Bagno = 3,64 m²
- Letto 2 = 14,76 m²
- Veranda coperta = 21,36 m²
- Area libera di pertinenza = 142,37 m²

- Sup.Utile Residenziale S_{UR} --- = 69,07 m²
- Sup. Non Residenziale S_{NR} -- = 21,36 m²
- Area di pertinenza ----- = 142,37 m²

4.2. STATO ATTUALE E RIFINITURE

Alla data di sopralluogo il fabbricato e l'area esterna si presentano in stato di abbandono conseguente ad un lungo periodo di non utilizzo dello stesso. Le pareti esterne si presentano con intonaci ammalorati e con gli elementi in c.a., quali aggetti e scala di accesso al piano primo, dove l'ossidazione dell'armatura ha provocato l'espulsione del copri ferro con danneggiamento del soprastante intonaco.

All'interno i locali presentano pareti e soffitti intonacati e rifiniti con tonachino ad uso civile e successivo rivestimento con carta da parati, fasce decorative (lambri) e applicazioni in gesso. I pavimenti, per tutti i locali, sono costituiti da piastrelle in ceramica così come la fascia battiscopa a parete e parte delle pareti della cucina e del bagno. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono del tipo monoblocco con ante vetrate in alluminio anodizzato, dalla parte interna e tapparelle avvolgibili, in plastica, dal lato esterno; in ferro, con ante vetrate, la porta d'ingresso.

4.3. IMPIANTI TECNOLOGICI

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, con cassette di derivazione e giuntaggio dotato di sufficienti punti presa ed interruttori che, allo stato attuale non risulta collegato a nessun gruppo di misura. Anche l'impianto idrico è di tipo sottotraccia e distribuisce acqua al bagno ed alla cucina, alimentato da un'autoclave pescante da una riserva idrica interrata, situata sull'area libera dalla parte anteriore del fabbricato.

In mancanza di certificato di abitabilità, si ipotizza che le acque reflue prodotte recapitano, probabilmente, in una fossa a perdere non meglio identificata.

Non è presente impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria veniva prodotta mediante caldaia a metano (vedi foto 6).



5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

5.1 CRITERI DI STIMA E FONTI D'INFORMAZIONE

Considerato il fine per il quale è stata richiesta la presente perizia di stima si è ritenuto opportuno valutare gli immobili pignorati, sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato, cioè del valore attribuibile agli stessi, da ordinari compratori e venditori.

Per ciò che riguarda il metodo di stima invece, si è scelto quello sintetico comparativo secondo i prezzi correnti di mercato, utilizzando come fonti di riferimento i valori medi pubblicati dall' OMI. (vedi Allegato A). I dati in oggetto (valori di mercato) sono stati riferiti all'unità di consistenza degli immobili che, per i fabbricati è, comunemente, l'unità di superficie commerciale [m²].

5.2 VALUTAZIONI DELLE SUPERFICI E CONSISTENZA IMMOBILIARE

La misurazione dell'immobile oggetto della presente procedura è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata. Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad - vettoriale. I riferimenti utilizzati, la Norma UNI 10750 che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio, convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale. In particolare sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'Allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI.

Per quanto sopra premesso la superficie commerciale è data dalla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti;
- B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini, sup. scoperte);
 - accessorie e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ect.)
 - verande/portici/tettoie

5.3 CALCOLO DELLA SUPERFICIE OMOGENEIZZATA

- Superficie scoperta a giardino e similare

Non sono presenti aree con queste caratteristiche.

- Balconi terrazzi verande e similari

Qualora le pertinenze sono comunicanti con i vani principali:

- nella misura del 30% fino a 25 m²
- nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 m²

Tutto quanto sopra detto è sinteticamente riportato nella seguente tabella con determinazione della sup. commerciale

Tabella A

FABBRICATO	Superficie	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie Commerciale
Vani principali	69,07 m ²	100%	69,07 m ²
Veranda coperta	21,36 m ²	30%	6,41 m ²
Area libera di pertinenza (142,37 m ²)	25,00 m ²	30%	7,50 m ²
	117,37 m ²	10%	11,74 m ²
Totale superficie			94,72 m ²

5.4 ATTRIBUZIONE DEI VALORI UNITATI DI STIMA

I valori raccolti e pubblicati dall'OMI (vedi Allegato A) per il 2° semestre dell'anno 2024, relativamente al comune di Castelvetro, per la Fascia/Zona: Suburbana/FASCIA LITORANEA (TRISCINA - MANICALUNGA) - Codice di zona: E1, Microzona catastale: n 4, Tipologia prevalente: Ville e Villini, Destinazione: Residenziale, con Stato conservativo NORMALE, sono i seguenti:

- Abitazioni civili in normale stato conservativo: (Min 650 - Max 850) €/m²

Considerato quanto sopra riportato, nonché il sito dell'immobile, per la valutazione dei beni in oggetto si attribuisce il seguente valore unitario di stima pari a:

800 €/m² (sup. commerciale);

5.5 CALCOLO DEL VALORE DEL LOTTO

Avendo attribuito il valore unitario di stima si riporta di seguito, in forma tabellare il valore di mercato per il Lotto in oggetto.

Tabella B

IMMOBILE	Sup Commerciale [m ²]	Val. Unit. [€/m ²]	VALORE [€]
LOTTO UNICO	94,72	800	75.776
Totale			75.776

5.6 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Per tenere conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile quali la zona di ubicazione, le dotazioni/accessori, l'anno di costruzione, lo stato d'uso e di manutenzione, le rifiniture interne, esterne nonché, vincoli e/o altri oneri e/o pesi ecc., al valore attribuito è stata applicata una detrazione, sotto forma di abbattimento forfetario, pari al 10%.

Nella tabella seguente si riportano, sinteticamente, i valori di stima adeguati e corretti tenendo conto anche dei costi relativi per la regolarizzazione degli abusi di cui al paragrafo § 3.2 .

Tabella C

IMMOBILE	VALORE STIMATO	ABBATTIMENTO FORFETTARIO	VALORE CORRETTO
LOTTO UNICO	€ 75.776	-10%	€ 68.198,40
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE ABUSI - § 3.2			- € 8.998,23
Totale			59.200,17

Per quanto esposto nella presente relazione, il sottoscritto CTU esprime dunque il parere che il più probabile valore di mercato V_m per il Lotto Unico, costituito dai beni immobili sopra individuati e con il procedimento estimativo sopra riportato, sia di € 59.200,17 che si arrotondano, per difetto a

$$V_m = € \textbf{59.200}$$

Marsala li 22/09/2025

Il C.T.U.

(ing. Diego Parrinello)

