



TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Bandiera Francesca, nell'Esecuzione Immobiliare 35/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 5 |
| Premessa | 5 |
| Lotto 1..... | 6 |
| Descrizione | 7 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 7 |
| Titolarità | 7 |
| Confini..... | 8 |
| Consistenza..... | 8 |
| Cronistoria Dati Catastali | 8 |
| Dati Catastali | 9 |
| Precisazioni | 9 |
| Patti | 10 |
| Stato conservativo | 10 |
| Parti Comuni..... | 10 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 10 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 10 |
| Stato di occupazione | 10 |
| Provenienze Ventennali | 11 |
| Formalità pregiudizievoli | 11 |
| 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 | 16 |
| Consistenza..... | 16 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 17 |
| Dati Catastali | 18 |
| Precisazioni..... | 18 |
| Patti | 18 |
| Stato conservativo | 18 |
| Parti Comuni..... | 18 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 19 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 19 |

| | |
|---|----|
| Stato di occupazione | 19 |
| Provenienze Ventennali | 19 |
| Formalità pregiudizievoli | 20 |
| Normativa urbanistica | 21 |
| Regolarità edilizia | 21 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 22 |
| Lotto 3 | 23 |
| Descrizione | 24 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 24 |
| Titolarità | 24 |
| Confini | 25 |
| Consistenza | 25 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 25 |
| Dati Catastali | 25 |
| Precisazioni..... | 26 |
| Patti | 26 |
| Stato conservativo | 26 |
| Parti Comuni..... | 26 |
| Servitù, censo, livello, usi civici | 26 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 26 |
| Stato di occupazione | 26 |
| Provenienze Ventennali | 27 |
| Formalità pregiudizievoli | 27 |
| Normativa urbanistica | 28 |
| Regolarità edilizia | 28 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 29 |
| Stima / Formazione lotti..... | 30 |
| Lotto 1 | 30 |
| Lotto 2 | 31 |
| Lotto 3 | 32 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 35 |
| Lotto 1 | 35 |
| Lotto 2 | 35 |
| Lotto 3 | 35 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 35/2024 del R.G.E. | 36 |
| Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 139.264,00 | 36 |
| Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 85.960,00 | 36 |
| Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 8.640,00 | 37 |



| | |
|--|----|
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 38 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castelvetro (TP) - via Alcamo 3 | 38 |
| Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Castelvetro (TP) - via Alcamo, piano Terra..... | 38 |
| Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Castelvetro (TP) - via Alcamo, piano TERRA..... | 38 |



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





INCARICO



All'udienza del 23/04/2024, 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., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.



PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castelvetro (TP) - via Alcamo 3
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Castelvetro (TP) - via Alcamo, piano Terra
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Castelvetro (TP) - via Alcamo, piano TERRA





LOTTO 1



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





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castelvetro (TP) - via Alcamo 3

DESCRIZIONE

Il fabbricato urbano sito nel Comune di Castelvetro, Via Alcamo 3, piani T-1-2-3, costituito da un locale a piano terra adibito a laboratorio artigianale, da un locale a primo piano adibito ad esposizione, con ingresso, servizio e terrazzo, da un appartamento al piano secondo composto di quattro vani e accessori e da un vano lavanderia al terzo piano iscritto al foglio di mappa 68 part. 766 sub 2 e 3; invece la particella 726 SUB 1 originariamente era la vecchia costruzione, oggi sulla stessa area insiste il fabbricato sopracitato

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.

L'immobile risulta completo documentazione ex art. 567

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 comunione legale dei beni.

L'immobile confina da un lato con la Via Alcamo, con i fratelli **** Omissis ****;

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|---------|
| Laboratorio | 261,00 mq | 320,00 mq | 1 | 320,00 mq | 4,00 m | TERRA |
| Sala Esposizione | 150,00 mq | 320,00 mq | 1 | 320,00 mq | 3,10 m | PRIMO |
| Abitazione | 200,00 mq | 320,00 mq | 1 | 320,00 mq | 2,90 m | SECONDO |
| Lavanderia | 120,00 mq | 320,00 mq | 0,20 | 64,00 mq | 2,30 m | SECONDO |
| Magazzino | 0,00 mq | 0,00 mq | 1 | 0,00 mq | 0,00 m | terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 1024,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 1024,00 mq | | |

I beni sono comodamente divisibili in natura.

censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Castelvetrano

- a) al foglio 68 particella 766 subalterno 2, piani 2-3, rendita € 524,20, categoria A/3, classe 8, consistenza 7,0 vani;
 b) al foglio 68 particella 766 subalterno 3, piani T-1, rendita € 1.267,07, categoria C/3, classe 7, consistenza 261 mQ;
 la particella 726 sub1 iscritta al foglio di mappa 68 e' stata demolita ed oggi insiste il sopracitato immobile

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 11/03/1983 al 17/10/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 766, Sub. 3 Categoria C2 Superficie catastale 261 mq Rendita € 1.267,07 Piano Terra Primo |
| Dal 11/03/1983 al 17/10/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 766, Sub. 2 Categoria A3 Superficie catastale 7 mq Rendita € 524,20 Piano secondo Terzo |

L'immobile commerciale sito nel Comune di Castelvetro, Via Alcamo, Piano T, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Castelvetro al foglio 68 particella 726 subalterno 1 di 90 mq. e' stato demolito nei luoghi ed oggi vi e' realizzato un nuovo fabbricato ,generando cosi la particella 766 sub 2 e 3

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|-----------------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 68 | 766 | 2 | | A2 | 8 | | 120 mq | 524,2 € | SECONDO E TERZO | |
| | 68 | 726 | 1 | | C2 | | | 0 mq | 0 € | terra | |
| | 68 | 766 | 3 | | C2 | | | 261 mq | 1267,07 € | Terra Primo | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

fabbricato urbano sito nel Comune di Castelvetro, Via Alcamo 3, piani T-1-2-3, costituito da un locale a piano terra adibito a laboratorio artigianale, da un locale a primo piano adibito a esposizione, con ingresso, servizio e terrazzo, da un appartamento al piano secondo composto di quattro vani e accessori e da un vano lavanderia al terzo piano, inoltre si specifica che la particella 726 sub 1 deve essere demolita catastalmente, in quanto e' inesistente

PRECISAZIONI

Detto lotto è formato da un fabbricato urbano a quattro elevazioni fuori terra, sito in Castelvetro nella Via Alcamo n. 3, piani T-1-2-3, identificato al Catasto Fabbricati al:

foglio 68, part. 766, sub 2 categ. A/2;

foglio 68, part. 726, sub 1 categ. C/2;

foglio 68, part. 766, sub 3 categ. C/2.

Si precisa come già specificato che l'immobile identificato con la part 766 è perfettamente in regola sia catastalmente ,in quanto fornito di Regolare Abitabilità/rilasciata dal Comune di Castelvetro.

Invece la sottoscritta asserisce che:

la part. 726 sub. 1 facente parte al n. 7 dell'atto di pignoramento immobiliare, deve essere catastalmente



demolita,
in quanto inesistente, quindi, la stessa nella decurtazione ha già calcolato le spese per la demolizione catastale.



PATTI

L'IMMOBILE RISULTA AD OGGI ABITATO DAL DEBITORE



STATO CONSERVATIVO

LO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE E' IN OTTIMO STATO



PARTI COMUNI

L'IMMOBILE NON HA PARTI COMUNI

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON SI RILEVANO SERVITU'GRAVANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'IMMOBILE ,E' SU QUATTRO LIVELLI FUORI TERRA, 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,LE PARETI ESTERNE RIFINITE CON TONACHINA COLORATA IN TINTA PASTELLO, MENTRE LE PARETI INTERNE TINTEGGIATE ED I SERVIZI RIVESTITI CON PIASTRELLE DI CERAMICA . LA SCALA INTERNA CHE COLLEGA I VARI PIANI REALIZZATA IN C.A.

GLI IMPIANTI IDRICO ELETTRICO SONO SOTTOTRACCIA SECONDO QUANTO PREVISTO DALLA LEGGE 46/90,IMPIANTO IDRICO ED ELETTRICO SOTTOTRACCIA,INOLTRE MANCANO TERMOSIFONI, IMPIANTO ALLARME.



STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile risulta abitato dal debitore





La situazione della proprietà risulta attualmente invariata



PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 11/03/1983 al 17/11/2024 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | GIUBILATO GIACOMO | 11/03/1983 | 63056 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | AGENZIA TRAPANI | 26/03/1983 | 6656 | 5843 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | TRAPANI | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 18/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a trapani il 13/01/2006
Reg. gen. 1229 - Reg. part. 641
Quota: 1
Importo: € 7.000.000,00
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 35.000.000,00
Note: ISCRIZIONE del 21/04/1993 - Registro Particolare 641 Registro Generale 8085 Pubblico ufficiale
**** Omissis **** Repertorio 93210 del 14/04/1993 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Trapani il 21/03/2024

Reg. gen. 6285 - Reg. part. 5163

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** 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, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere in totale : Euro 2000.00 euro

ISCRIZIONE del 13/01/2006 - Registro Particolare 343 Registro Generale 1229
Pubblico ufficiale) Repertorio 59888/14891 del 11/01/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

TRASCRIZIONE del 21/03/2024 - Registro Particolare 5163 Registro Generale 6285
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MARSALA Repertorio 289 del 21/02/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile insiste in Castelvetro Z.T.O. P.P.R.U. n.1

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile risulta perfettamente in regola Giuste Concessioni Edilizie n. 425 /85 del 18/01/1999 e n.15 del 18/08/2015





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.



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 2



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





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Castelvetro (TP) - via Alcamo, piano Terra

DESCRIZIONE



tutto l'immobile, falegnameria è stato realizzato in maniera non regolare sia urbanisticamente, sia catastalmente, la falegnameria sita nel Comune di Castelvetro, Via Alcamo, è composto da parti completamente abusive, ma anche da porzioni identificate dai seguenti fogli di mappa e particelle, più precisamente:



foglio 68, particella 349, subalterno 1,29mq (planimetria inesistente)

foglio 68, particella 349, subalterno 2,18mq (planimetria inesistente)

foglio 69 part. 619 5 vani (planimetria non conforme)

foglio 69 part 836 sub 2 (planimetria non conforme)

foglio 69 part 815 (planimetria non conforme)

La falegnameria sullo stato dei luoghi è composta dalle suddette particelle tutte comunicanti tra di loro, ma con difformità catastali ed urbanistiche



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.

tutto l'immobile, falegnameria è stato realizzato in maniera non regolare sia urbanisticamente, sia catastalmente,



TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

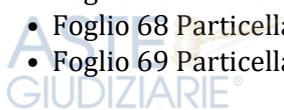




- **** Omissis **** (Usufrutto 1/500)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)
- **** Omissis **** (Usufrutto 1/500)



- Foglio 69 Particella 836 PROPRIETA' **** Omissis ****;
- Foglio 69 Particella 815 **** Omissis **** Diritto di: Usufrutto per 500/1000, **** Omissis **** Diritto di: Nuda proprietà per 1000/1000. **** Omissis **** Diritto di: Usufrutto per 500/1000 (deriva dall'atto)
- Foglio 68 Particella 349 SUB 1 PROPRIETA' **** Omissis ****
- Foglio 68 Particella 349 SUB 2 PROPRIETA' **** Omissis ****
- Foglio 69 Particella 619 PROPRIETA' **** Omissis **** 1/1



CONFINI

Gli immobili confinano con la Via Alcamo, con proprietà **** Omissis **** e con restante proprietà degli esecutati



CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Magazzino | 20,00 mq | 35,00 mq | 1 | 29,00 mq | 4,00 m | terra |
| Magazzino | 18,00 mq | 25,00 mq | 1 | 25,00 mq | 4,00 m | terra |
| Abitazione | 60,00 mq | 85,00 mq | 1 | 85,00 mq | 3,00 m | terra |
| Locale di deposito | 88,00 mq | 120,00 mq | 1 | 120,00 mq | 5,00 m | terra |
| Magazzino | 204,00 mq | 235,00 mq | 1 | 235,00 mq | 4,30 m | terra |
| Magazzino | 90,00 mq | 120,00 mq | 1 | 120,00 mq | 5,00 m | terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 614,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 614,00 mq | | |





I beni sono comodamente divisibili in natura.



tutti i locali sono qui meglio identificate piu' precisamente:

foglio 68, particella 349, subalterno 1,
foglio 68, particella 349, subalterno 2,
foglio 69 part. 619 5 vani
foglio 69 part 836 sub 2
foglio 69 part 815



CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 19/06/1992 al 17/10/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 815 Categoria C2 Superficie catastale 80 mq Rendita € 194,19 Piano TERRA |
| Dal 17/11/2000 al 17/10/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 619 Categoria A4, Cons. 5 Superficie catastale 80 mq Rendita € 188,51 Piano TERRA |
| Dal 14/01/2003 al 17/10/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 836, Sub. 2 Categoria C2 Superficie catastale 204 mq Rendita € 495,18 Piano TERRA |
| Dal 02/04/2007 al 17/10/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 349, Sub. 1 Categoria C2 Superficie catastale 29 mq Rendita € 44,93 Piano terra |
| Dal 02/04/2007 al 17/10/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 68, Part. 349, Sub. 2 Categoria C2 Superficie catastale 18 mq Rendita € 18,59 Piano terra |



| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 68 | 349 | 1 | | C2 | | | 29 mq | 44,93 € | terra | |
| | 68 | 349 | 2 | | C2 | | | 18 mq | 18,59 € | terra | |
| | 69 | 619 | | | A4 | | 5 | 80 mq | 188,51 € | TERRA | |
| | 69 | 836 | 2 | | C2 | | | 204 mq | 495,18 € | TERRA | |
| | 69 | 815 | | | C2 | | | 80 mq | 194,19 € | TERRA | |

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

non sussiste corrispondenza catastale, ALCUNI LOCALI PLANIMETRIE INESISTENTI ED ALTRI LOCALI DIFFORMI ALLO STATO DEI LUOGHI, NECESSITANO EFFETTUARE FUSIONI, INSERIMENTI ED AMPLIAMENTI ALL'UFFICIO TERRITORIALE DI TRAPANI

SI PRECISA CHE LE DIFFORMITA' RISCOINTRATE CONSISTONO: DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA DEI VANI,LOCALI COLLEGATI SENZA NESSUNA PROCEDURA TECNICA, SIA URBANISTICA,STRUTTURALE CHE CATASTALE

PATTI

L'IMMOBILE RISULTA NON AFFITTATO

PARTI COMUNI



NON ESISTONO PARTI COMUNI

ASTE GIUDIZIARIE®

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON VI SONO SERVITU'

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

STRUTTURE IN MURATURA IN CONCI DI TUFO, COIBENTATO, TRAVI IN ACCIAIO

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

ASTE GIUDIZIARIE®

INABITABILE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 11/11/2000 al 27/06/2001 | **** Omissis **** | ATTO DI CONFERIMENTO | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | GIOVANNI CANGEMI | 17/11/2000 | 1293 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | AGENZIA DI TRAPANI | 30/11/2000 | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FOGLIO 69 PART 619 COSTITUZIONE del 30/04/1993 in atti dal 04/05/1993 (n.204.1/1993)

**** Omissis **** PROPRIETA' per 1000/1000 in comunione legale fino al 17/11/2000

**** Omissis **** proprietario per 1000/1000 fino al 17/11/2000

Atto del 06/03/1995 Pubblico ufficiale Sede CASTELVETRANO (TP) Repertorio n. 96703 -
COMPRAVENDITA Voltura n. 2623.1/1995 in atti dal 06/03/1995 al 01/02/1997

**** Omissis **** (1) Proprieta' 1/1 DA Atto del 17/11/2000 Pubblico ufficiale (Sede
SALEMI (TP) Repertorio n. 1293 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Trascrizione n. 16268.1/2000 Reparto PI di
TRAPANI in atti dal 04/12/2000

Foglio 68 Particella 349 Subalterno 1 e 2

**** Omissis ****

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 27/06/2001 Pubblico ufficiale Sede SALEMI (TP) Repertorio n. 2276 -
COMPRAVENDITA Trascrizione n. 11810.1/2001 Reparto PI di TRAPANI in atti dal 05/07/2001

Foglio 69 Particella 836 Subalterno 2

foglio 69 part 836 sub 2 ex part 474 atto di compravendita del 14/01/2003 notaio rep 4765
trascritto il 24.01.2003 n. 1712/1446 **** Omissis **** 1/2 ciascuno in comunione legale.

foglio 69 part 815 ex part 64 e 65

**** Omissis **** usufrutto per 1/500 e usufrutto 1/500

**** Omissis **** proprietario per 1000/1000

Atto del 19.06.1992 Pubblico ufficiale Sede CASTELVETRANO (TP) Repertorio n. 90939 -
trascritto agenzia delle entrate trapani il 25.06.1992 n 12848 /10689

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di trapani aggiornate al 17/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Trapani il 21/03/2024

Reg. gen. 6285 - Reg. part. 5163

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

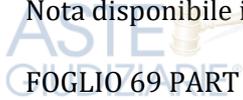
Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere in totale : Euro 2500,00 euro



foglio 68 part 349 sub 1 sub 2



4TRASCRIZIONE del 21/03/2024 - Registro Particolare 5163 Registro Generale 6285
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MARSALA Repertorio 289 del 21/02/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



FOGLIO 69 PART 619-815-836



TRASCRIZIONE del 21/03/2024 - Registro Particolare 5163 Registro Generale 6285
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MARSALA Repertorio 289 del 21/02/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



NORMATIVA URBANISTICA



L'immobile insiste in Castelvetro Z.T.O. P.P.R.U. n.1



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.



GLI IMMOBILI FACENTE PARTE DI QUESTO LOTTO E PIU' PRECISAMENTE :

FOGLIO 68 PART. 349 SUB 1

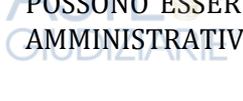
FOGLIO 68 PART. 349 SUB 2

FOGLIO 69 PART. 619

FOGLIO 69 PART. 836 SUB 2

FOGLIO 69 PART. 815

POSSONO ESSERE REGOLARIZZATI IN UN UNICO IMMOBILE CON PERMESSO A COSTRUIRE IN SANATORIA AMMINISTRATIVA





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.



lo stato dei luoghi puo' essere sanato con giusti titoli e rifacimento di tutti gli impianti a norma di legge.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





LOTTO 3





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Castelvetro (TP) - via Alcamo, piano TERRA

DESCRIZIONE

immobile commerciale sito nel Comune di Castelvetro, Via Alcamo, piano T-1, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Castelvetro al foglio 69, particella 69, subalterno 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 88 mq, rendita catastale € 131,80; piena proprietà, quota 1/1, di ;

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 E' STATO REALIZZATO ANTECEDENTEMENTE ANNI 42

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Situazione degli intestati dal 03/12/2012

nata a CASTELVETRO (TP) il * (1) Proprietà' 1000/1000
 fino al 28/09/2015
 COSTITUZIONE del 03/12/2012 Pratica n. TP0258282 in atti dal 03/12/2012 COSTITUZIONE (n. 7166.1/2012)

Situazione degli intestati dal 28/09/2015

Proprietà' 1/1

Atto del 28/09/2015 Pubblico ufficiale Sede CASTELVETRO (TP) Repertorio n. 29664 - (1)



COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14027.1/2015 Reparto PI di TRAPANI in atti dal 07/10/2015



CONFINI

l'immobile e' confinante con altre proprieta' e stradella comune
FOGLIO 68 part 68 **** Omissis **** Proprieta'1000/1000

foglio 68 part 70 PROPRIETA' **** Omissis **** Proprieta'1/2
**** Omissis **** Comproprietario per1/2
**** Omissis **** Comproprietario per1/2

foglio 68 part 632 **** Omissis **** Proprieta'1/2
**** Omissis **** Proprieta'1/2



CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------------|
| Magazzino | 80,00 mq | 120,00 mq | 1 | 120,00 mq | 320,00 m | TERRA PRIMO |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 120,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 120,00 mq | | |



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

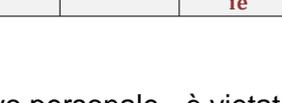
CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|--|
| Dal 03/12/2012 al 23/10/2024 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 69, Sub. 1 Categoria C2 Cl.3, Cons. 88 Rendita € 131,80 Piano terra |



DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|----------|--------|----------|------------|---------|-------|----------|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona | Categori | Classe | Consiste | Superficie | Rendita | Piano | Graffato | |
| | | | | | | | | | | | | |



| | | | | Cens. | a | nza | catasta e | | | |
|--|----|----|---|-------|----|-----|--------------|---------|----------------|--|
| | 69 | 69 | 1 | | C2 | | 88 mq | 131,8 € | terra primo | |

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

SI PRECISA CHE l'immobile e' in condizioni molto danneggiate

PATTI

L'IMMOBILE RISULTA AD OGGI LIBERO

STATO CONSERVATIVO

lo Stato conservativo e' pessimo

PARTI COMUNI

L'IMMOBILE PIGNORATO NON RISULTA AVERE PARTI COMUNI CON ALTRE UNITA'

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

NON SI RILEVANO SERVITU'GRAVANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'IMMOBILE ,REALIZZATO SU DUE LIVELLI FUORI TERRA CON UN'ALTEZZA media di 2.90 a piano terra e a piano primo di h. 2.40 REALIZZATA IN MURATURA .
LA STRUTTURA E' PRIVA DI OGNI TIPO DI IMPIANTO IN QUANTO LO STATO DI CONSERVAZIONE E' PESSIMO

STATO DI OCCUPAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile risulta libero

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'IMMOBILE E' INABITABILE

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROVENIENZE VENTENNALI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

SITUAZIONE DEGLI INTESTATI ANNI 1977

**** Omissis **** Proprieta' 1000/1000 fino al 19/04/2001

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/01/2001 - UU Sede CASTELVETRANO (TP) Registrazione Volume 185 n. 24 registrato in data 02/04/2007 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 2982.1/2007 - Pratica n. TP0149836 in atti dal 04/04/2007

**** Omissis **** ; (1) Proprieta' 2/4

**** Omissis **** ; (4) Comproprietario per 2/4

**** Omissis **** ; (4) Comproprietario per 2/4

ASTE
GIUDIZIARIE®

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/01/2001 - CASTELVETRANO (TP) Registrazione Volume 185 n. 24 registrato in data 02/04/2007 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE Voltura n. 2982.1/2007 - Pratica n. TP0149836 in atti dal 04/04/2007

**** Omissis **** Proprieta' 1000/1000

Situazione degli intestati dal 28/09/2015

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

**** Omissis **** sede in CASTELVETRANO (TP) ; (1) Proprieta' 1/1

DATI DERIVANTI DA Atto del 28/09/2015 Pubblico ufficiale Sede CASTELVETRANO (TP)

Repertorio n. 29664 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 14027.1/2015

Reperto PI di TRAPANI in atti dal 07/10/2015

ASTE
GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di trapani aggiornate al 06/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Trapani il 21/03/2024

Reg. gen. 6285 - Reg. part. 5163

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** 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, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alle formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere in totale : Euro 1000.00 euro



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile e' antecedente al 1942



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

L'immobile e' antecedente al 42



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.



Il valore 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 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:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castelvetro (TP) - via Alcamo 3

Il fabbricato urbano sito nel Comune di Castelvetro, Via Alcamo 3, piani T-1-2-3, costituito da un locale a piano terra adibito a laboratorio artigianale, da un locale a primo piano adibito ad esposizione, con ingresso, servizio e terrazzo, da un appartamento al piano secondo composto di quattro vani e accessori e da un vano lavanderia al terzo piano iscritto al foglio di mappa 68 part. 766 sub 2 e 3; invece la particella 726 SUB 1 originariamente era la vecchia costruzione, oggi sulla stessa area insiste il fabbricato sopracitato

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 766, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 68, Part. 726, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 68, Part. 766, Sub. 3, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 163.840,00

A Castelvetro, Via Alcamo, intero stabile composto

- a Piano Terra un locale artigianale, precisamente un laboratorio, Veranda Coperta ed un W.C.;

- a Piano Primo un ingresso, una sala esposizione, un w.c., uno studio ed una veranda coperta;

- a Piano Secondo un ingresso, salone, cucina - sala pranzo, corridoio, camera da letto matrimoniale, servizio, ampio ripostiglio e camera da letto con bagno.

a Piano Terzo lavanderia ed terrazzo

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 - Fabbricato civile Castelvetrano (TP) - via Alcamo 3 | 1024,00 mq | 160,00 €/mq | € 163.840,00 | 100,00% | € 163.840,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 163.840,00 |

Valore di stima: € 163.840,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|-------------------------|--------|------|
| Variazione mercato | 15,00 | % |

Valore finale di stima: € 139.264,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Castelvetrano (TP) - via Alcamo, piano Terra tutto l'immobile, falegnameria e' stato realizzato in maniera non regolare sia urbanisticamente, sia catastalmente, la falegnameria sita nel Comune di Castelvetrano, Via Alcamo, è composto da parti completamente abusive, ma anche da porzioni identificate dai seguenti fogli di mappa e particelle , piu' precisamente: foglio 68, particella 349, subalterno 1,29mq(planimetria inesistente) foglio 68, particella 349, subalterno 2,18mq (planimetria inesistente) foglio 69 part. 619 5 vani(planimetria non conforme) foglio 69 part 836 sub 2 (planimetria non conforme) foglio 69 part 815 (planimetria non conforme) La falegnameria sullo stato dei luoghi e' composta dalle suddette particelle tutte comunicanti tra di loro, ma con difformita' catastali ed urbanistiche

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 349, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 68, Part. 349, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 69, Part. 619, Categoria A4 - Fg. 69, Part. 836, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 69, Part. 815, Categoria C2

Valore di stima del bene: € 122.800,00

l'immobile risulta sanabile con un Permesso di Costruire in sanatoria amministrativa, con le seguenti autorizzazioni:

 - 1-Autorizzazione Del Genio Civile Di Trapani
 - 2-Variazione, ampliamento e diversa distribuzione interna
 - 3-Permesso in Concessione in Sanatoria

I costi relativi gli uffici competenti, comprese le spese dei Tecnici che dovranno compiere le loro attivita' tecniche ammontano ad euro 30.000,00

del valore finale del bene indicare gli oneri di regolarizzazione urbanistica o per la bonifica carico dell'acquirente (sempre se sanabile ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001) tramite un permesso di sanatoria. Se non è sanabile, stabilire il prezzo considerando i costi di abbattimento in quanto trattasi di immobile abusivo.

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 - Magazzino Castelvetrano (TP) - via Alcamo, piano Terra | 614,00 mq | 200,00 €/mq | € 122.800,00 | 100,00% | € 122.800,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 122.800,00 |

Valore di stima: € 122.800,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---------------------------------------|--------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica | 30,00 | % |

Valore finale di stima: € 85.960,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Castelvetrano (TP) - via Alcamo, piano TERRA immobile commerciale sito nel Comune di Castelvetrano, Via Alcamo, piano T-1, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Castelvetrano al foglio 69, particella 69, subalterno 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 88 mq, rendita catastale € 131,80; piena proprietà, quota 1/1, di

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 69, Sub. 1, Categoria C2 Valore di stima del bene: € 10.800,00

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° 3 - Magazzino Castelvetrano (TP) - via Alcamo, piano TERRA | 120,00 mq | 90,00 €/mq | € 10.800,00 | 100,00% | € 10.800,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 10.800,00 |

Valore di stima: € 10.800,00

Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|-------------------------------|--------|------|
| Stato d'uso e di manutenzione | 20,00 | % |

Valore finale di stima: € 8.640,00

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.

Castelvetrano, li 18/02/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Estratti di mappa
- ✓ Google maps
- ✓ Ortofoto
- ✓ Planimetrie catastali



- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Concessione edilizia
- ✓ Foto



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castelvetro (TP) - via Alcamo 3
Il fabbricato urbano sito nel Comune di Castelvetro, Via Alcamo 3, piani T-1-2-3, costituito da un locale a piano terra adibito a laboratorio artigianale, da un locale a primo piano adibito ad esposizione, con ingresso, servizio e terrazzo, da un appartamento al piano secondo composto di quattro vani e accessori e da un vano lavanderia al terzo piano iscritto al foglio di mappa 68 part. 766 sub 2 e 3; invece la particella 726 SUB 1 originariamente era la vecchia costruzione, oggi sulla stessa area insiste il fabbricato sopracitato
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 766, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 68, Part. 726, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 68, Part. 766, Sub. 3, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile insiste in Castelvetro Z.T.O. P.P.R.U. n.1

Prezzo base d'asta: € 139.264,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Castelvetro (TP) - via Alcamo, piano Terra
tutto l'immobile, falegnameria e' stato realizzato in maniera non regolare sia urbanisticamente, sia catastalmente, la falegnameria sita nel Comune di Castelvetro, Via Alcamo, è composto da parti completamente abusive, ma anche da porzioni identificate dai seguenti fogli di mappa e particelle, piu' precisamente: foglio 68, particella 349, subalterno 1,29mq (planimetria inesistente) foglio 68, particella 349, subalterno 2,18mq (planimetria inesistente) foglio 69 part. 619 5 vani (planimetria non conforme) foglio 69 part 836 sub 2 (planimetria non conforme) foglio 69 part 815 (planimetria non conforme) La falegnameria sullo stato dei luoghi e' composta dalle suddette particelle tutte comunicanti tra di loro, ma con difformita' catastali ed urbanistiche
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 349, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 68, Part. 349, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 69, Part. 619, Categoria A4 - Fg. 69, Part. 836, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 69, Part. 815, Categoria C2
Destinazione urbanistica: L'immobile insiste in Castelvetro Z.T.O. P.P.R.U. n.1

Prezzo base d'asta: € 85.960,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Castelvetro (TP) - via Alcamo, piano TERRA
immobile commerciale sito nel Comune di Castelvetro, Via Alcamo, piano T-1, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Castelvetro al foglio 69, particella 69, subalterno 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 88 mq, rendita catastale € 131,80; piena proprietà, quota 1/1, di
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 69, Sub. 1, Categoria C2
Destinazione urbanistica: L'immobile e' antecedente al 1942

Prezzo base d'asta: € 8.640,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 35/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 139.264,00

| Bene N° 1 - Fabbricato civile | | | |
|---|---|-------------------|------------|
| Ubicazione: | Castelvetro (TP) - via Alcamo 3 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 766, Sub. 2, Categoria A2 - Fg. 68, Part. 726, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 68, Part. 766, Sub. 3, Categoria C2 | Superficie | 1024,00 mq |
| Stato conservativo: | LO STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE E' IN OTTIMO STATO | | |
| Descrizione: | Il fabbricato urbano sito nel Comune di Castelvetro, Via Alcamo 3, piani T-1-2-3, costituito da un locale a piano terra adibito a laboratorio artigianale, da un locale a primo piano adibito ad esposizione, con ingresso, servizio e terrazzo, da un appartamento al piano secondo composto di quattro vani e accessori e da un vano lavanderia al terzo piano iscritto al foglio di mappa 68 part. 766 sub 2 e 3; invece la particella 726 SUB 1 originariamente era la vecchia costruzione, oggi sulla stessa area insiste il fabbricato sopraccitato | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | l'immobile risulta abitato dal debitore | | |

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.960,00

| Bene N° 2 - Magazzino | | | |
|------------------------------|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Castelvetro (TP) - via Alcamo, piano Terra | | |
| Diritto reale: | | Quota | |
| Tipologia immobile: | Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 68, Part. 349, Sub. 1, Categoria C2 - Fg. 68, Part. 349, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 69, Part. 619, Categoria A4 - Fg. 69, Part. 836, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 69, Part. 815, Categoria C2 | Superficie | 614,00 mq |
| Stato conservativo: | STATO CONSERVATIVO SUFFICIENTE | | |
| Descrizione: | tutto l'immobile, falegnameria e' stato realizzato in maniera non regolare sia urbanisticamente, sia catastalmente, la falegnameria sita nel Comune di Castelvetro, Via Alcamo, è composto da parti completamente abusive, ma anche da porzioni identificate dai seguenti fogli di mappa e particelle, piu' precisamente: foglio 68, particella 349, subalterno 1,29mq (planimetria inesistente) foglio 68, particella 349, subalterno 2,18mq (planimetria inesistente) foglio 69 part. 619 5 vani (planimetria non conforme) foglio 69 part 836 sub 2 (planimetria non conforme) foglio 69 part 815 (planimetria non conforme) La falegnameria sullo stato dei luoghi e' composta dalle suddette particelle tutte comunicanti tra di loro, | | |

| | |
|---|---|
| | ma con difformità catastali ed urbanistiche |
| Vendita soggetta a IVA: | NO |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI |
| Stato di occupazione: | Libero |

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 8.640,00

| Bene N° 3 - Magazzino | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Castelvetrano (TP) - via Alcamo, piano TERRA | | |
| Diritto reale: | | Quota | |
| Tipologia immobile: | Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 69, Sub. 1, Categoria C2 | Superficie | 120,00 mq |
| Stato conservativo: | lo Stato conservativo e' pessimo | | |
| Descrizione: | immobile commerciale sito nel Comune di Castelvetrano, Via Alcamo, piano T-1, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Castelvetrano al foglio 69, particella 69, subalterno 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 88 mq, rendita catastale € 131,80; piena proprietà, quota 1/1, | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA ALCAMO 3

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Trapani il 21/03/2024
Reg. gen. 6285 - Reg. part. 5163
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA ALCAMO, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Trapani il 21/03/2024
Reg. gen. 6285 - Reg. part. 5163
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



BENE N° 3 - MAGAZZINO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA ALCAMO, PIANO TERRA

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Trapani il 21/03/2024
Reg. gen. 6285 - Reg. part. 5163
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

