

TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Genco Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2025 del R.G.E.
promossa da

ORGANA SPV S.R.L.

Codice fiscale: 05277610266

Conegliano (TV)

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Giudice: Dott. Francesco GIARDINA

Custode giudiziario: Avv. Riccardo MARCECA



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli ed oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
valutazione canone di locazione	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 64/2025 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 41.000,00	13

Il sottoscritto Ing. Genco Vincenzo (CF: GNCVCN74M08D423V), con studio in Marsala via Trapani n. 234, iscritto al N° 1273 sez. A dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Trapani, ed iscritto, inoltre, all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Marsala, nominato esperto ex art. 568 c.p.c., con provvedimento comunicato in data 14/07/2025, relativamente al procedimento esecutivo promosso da ORGANA SPV S.R.L. - contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, prestato il giuramento di rito con dichiarazione depositata nel fascicolo telematico in data 18/07/2025, ha proceduto alla redazione della presente relazione di consulenza tecnica avente per oggetto "stima dei beni pignorati e relativi accertamenti catastali, ipotecari ed urbanistici".

Il sottoscritto al fine di svolgere l'incarico ricevuto ha eseguito accertamenti presso la sezione catastale dell'Agenzia delle Entrate per acquisire le visure storiche, le planimetrie catastali, inoltre tramite l'archivio notarile di Trapani, ha acquisito il titolo di proprietà del bene oggetto di pignoramento.

In data 02/10/2025 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile pignorato alla presenza dei locatari XXXXXXXXXXXXXXXX e la consorte XXXXXXXXXXXXXXXX, giusto contratto di locazione registrato il 19/09/2023 al n. 001318 serie 3T, e dell'Avv. Riccardo Marceca, nella qualità di custode giudiziario, come risulta dal relativo verbale di sopralluogo allegato alla presente relazione.

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

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - Via Calatafimi n. 35

DESCRIZIONE

Appartamento di primo piano sito nel Comune di Castelvetro (TP) in Via Calatafimi n. 35, posto in zona centrale, fornita di parcheggi.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - Via Calatafimi n. 35

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:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

- XXXXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile adibito a civile abitazione, posto al piano primo, confina a nord est con la Via Campanella, a nord-ovest con Vicolo privato e a sud-est con la scala di accesso e immobile di altra ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	59,37 mq	72,52 mq	1	72,52 mq	3,40 m	Primo
Balcone scoperto	3,80 mq	3,80 mq	0,25	0,95 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				73,47 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,47 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/03/1993 al 03/02/2008	Intestazione mancante per 1/2 e XXXXXXXXXXXXXXXX, per 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 1606, Sub. 10 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 95,80 Piano primo
Dal 04/02/2008 al 19/06/2011	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 53, Part. 183, Sub. 1606 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4 vani

		Rendita € 150,81 Piano primo
Dal 20/06/2011 al 23/10/2025	XXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 183, Part. 1606, Sub. 10 Categoria A4 Cl.7, Cons. 4 vani Superficie catastale 74 mq Rendita € 150,81 Piano primo

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	183	1606	10		A4	7	4 vani	74 mq	150,81 €	primo		

Corrispondenza catastale

È presente una leggera difformità nel ripostiglio per la presenza di un soppalco realizzato con una soletta in latero cemento che dovrà essere demolita in quanto l'altezza utile interna rimane di 1,92 m minore di quella consentita per legge.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma del c.p.c.

PATTI

L'immobile è concesso in locazione dal 01/09/2023 al 31/08/2026 dal Sig. XXXXXXXXXXXX, nato XXXXXXXXXXXX, al Sig. XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX, con contratto di locazione registrato il 19/09/2023 al n. 001318 serie 3T

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi in sufficiente stato di conservazione e abitato dal locatario XXXXXXXXXXXX con la coniuge XXXXXXXXXXXX.

PARTI COMUNI

L'immobile, essendo ubicato a primo piano di un edificio a tre elevazioni fuori terra, ha in comune con le altre unità immobiliari il vano scala e le condotte di adduzione e di scarico, oltre a quelle dovute per legge ai sensi dell'articolo 1117, numeri 1, 2 e 3 del codice civile

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, oggetto di stima, è costituito da un'unità immobiliare destinata ad appartamento posto al primo piano di un edificio a tre elevazioni fuori terra, realizzato con struttura portante in muratura e solai in latero cemento. Esposizione fabbricato: Nord-est, Nord-ovest; Altezza interna: 3,40 m; Le tamponature in conci di tufo e i tramezzi divisorii in segati di tufo rifiniti con intonaco civile in mediocri stato di manutenzione (si notano segni di condensa nelle pareti della camera da letto); pavimenti e rivestimenti realizzati in ceramica, in sufficiente stato di manutenzione, le porte interne in legno tamburato e infissi esterni con persiane in alluminio (ad eccezione dell'infisso interno della cucina che è in legno) in sufficiente stato di manutenzione; Impianti elettrici del tipo sotto-traccia a 220 V in sufficiente stato di manutenzione; Impianto di riscaldamento e condizionamento assente; Impianto di acqua calda sanitaria con scaldabagno elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile all'esecuzione.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/09/2023
- Scadenza contratto: 31/08/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/03/1993 al 04/02/2008	XXXXXXXXXXXX, proprietario per 1/2 e XXXXXX per 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXX	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/03/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRAPANI	21/11/1994	18991	15556
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/02/2008 al 20/06/2011	XXXXXXXXXXXX, proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXXXX	Atto di cessione a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio, Dott. Vincenzo Lombardo	04/02/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRAPANI	27/02/2008	5203	3959
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CASTELVETRANO		487	
Dal 20/06/2011 al 23/10/2025	XXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX, proprietario 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXX	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio, Dott. Vincenzo Lombardo	20/06/2011	67952	20069
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRAPANI	22/06/2011		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CASTELVETRANO	21/06/2011	1139	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** derivante da atto notarile pubblico
Iscritto a Castelvetro il 22/06/2011
Reg. gen. 67953 - Reg. part. 20070
Quota: 1/1
Importo: € 96.000,00
A favore di INTESA SANPAOLO S.P.A.
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Capitale: € 48.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Trapani il 16/01/2018
Reg. gen. 1067 - Reg. part. 863
Quota: 1/1
A favore di ISP CB IPOTECARIO S.R.L.
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Trapani il 27/06/2025
Reg. gen. 13762 - Reg. part. 11618
Quota: 1/1
A favore di ORGANA SPV S.R.L.
Contro XXXXXXXXXXXXXXXX

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare, posta a primo piano, fa parte di un edificio a tre elevazioni fuori terra che per come riportato dal titolo di proprietà è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967. Tale dichiarazione risulta confermata dai passaggi di proprietà in quanto uno dei precedenti proprietari (XXXXXXXXXXXXXXXX) risulta deceduto da oltre 65 anni.

L'immobile risulta realizzato in data antecedente al 01/09/1967 e da allora ad oggi non risultano presentate pratiche edilizie che necessitavano di pratiche edilizie.

L'immobile risulta conforme alla planimetria catastale ad eccezione di un soppalco nel ripostiglio realizzato in latero cemento che dovrà essere demolito. Si quantifica un importo di € 200,00 per la demolizione, trasporto ed oneri di conferimento in discarica e ripristino degli intonaci.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'immobile anche se parte di un edificio a tre elevazione fuori terra non risulta inserito in un contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - Via Calatafimi n. 35
Appartamento di primo piano sito nel Comune di Castelvetro (TP) in Via Calatafimi n. 35, posto in zona centrale fornita di parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 183, Part. 1606, Sub. 10, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 48.490,20
Il valore unitario al metro quadrato è stato acquisito dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, tenendo conto che la zona in cui è ubicato è la Zona B1 Centrale/CENTRO STORICO (PIAZZA MUNICIPIO, C.SO V.EMANUELE, P.ZA MATTEOTTI, C.SO GARIBALDI, ZONE LIMITROFE, STAZ. F.S.) e la tipologia dell'immobile è quella di abitazione di tipo economico considerato la presenza di un solo servizio igienico e la mancanza di impianto di riscaldamento e condizionamento. I valori della zona variano tra € 550 (valore minimo) ed € 770,00 (valore massimo). Considerato le caratteristiche dell'immobile si è applicato il valore medio pari a € 660,00 al mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castelvetro (TP) - Via Calatafimi n. 35	73,47 mq	660,00 €/mq	€ 48.490,20	100,00%	€ 48.490,20
				Valore di stima:	€ 48.490,20

Valore di stima: € 48.490,20

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento del 15,00 % per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettari	15,00	%
Per demolizione parti non conformi	200,00	€

Valore finale di stima: € 41.016,67

Valore finale di stima arrotondato: € 41.000,00

Come indicato nel verbale di nomina, si prefigurano le tre diverse ipotesi:

1° ipotesi (eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura): valore finale del bene: 41.000,00 €;

2° ipotesi (eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale siano assunti dalla procedura): valore finale del bene: 41.000,00 €;

3° ipotesi (eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti a carico dell'acquirente): valore finale del bene: 40.800,00 €.

VALUTAZIONE CANONE DI LOCAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore di locazione dell'immobile di cui al presente lotto si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- Stato manutentivo: vedasi relazione di stima (stato: sufficiente)

- Ricerche di mercato: Per l'individuazione del più probabile valore di locazione, oltre ad una ricerca eseguita direttamente sugli attuali canoni di locazione esistenti sul territorio comunale, si è tenuto conto dei valori delle quotazioni immobiliari e della banca dati pubblicate dall'O.M.I. per quanto concerne i valori di locazione

registrati recentemente (1° semestre anno 2025) nel Comune di Castelvetro - Zona B1 Centrale/CENTRO STORICO (PIAZZA MUNICIPIO, C.SO V.EMANUELE, P.ZA MATTEOTTI, C.SO GARIBALDI, ZONE LIMITROFE, STAZ. F.S.) per immobili a destinazione residenziale.

L'immobile oggetto di valutazione, dalle rilevazioni metriche effettuate, presenta la seguente superficie:

- Superficie lorda + s.n.r. = mq 76,32

Il sottoscritto C.T.U., sulla scorta di indagini effettuate sui valori di locazione al mq per immobili simili a quello in esame anche presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona di Castelvetro e tenendo altresì conto delle sue condizioni generali, ritiene congruo applicare un valore espresso in €/mq x mese di 2,40 al fine di addivenire al più probabile valore di locazione dell'immobile di cui al presente lotto.

Si ha quindi:

- Canone mensile Totale = mq 76,32 x € 2,40/mq x mese = € 183,17

che si arrotondano a Euro 200,00 x mese

- Canone annuo Totale = € 200,00 x 12 = Euro 2.400,00

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.

Marsala, li 27/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Genco Vincenzo



Vincenzo Genco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ ALLEGATO A - Verbale di accesso e documentazione delle avvenute comunicazioni;
- ✓ ALLEGATO B - Titolo di proprietà;
- ✓ ALLEGATO C - Visure catastali e planimetrie catastali;
- ✓ ALLEGATO D - Restituzione grafica;
- ✓ ALLEGATO E - Documentazione fotografica;
- ✓ ALLEGATO F - Contratto di locazione;
- ✓ ALLEGATO G - Perizia privacy

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - Via Calatafimi n. 35
Appartamento di primo piano sito nel Comune di Castelvetro (TP) in Via Calatafimi n. 35, posti in zona centrale fornita di parcheggi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 183, Part. 1606, Sub. 10, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare, posta a primo piano, fa parte di un edificio a tre elevazioni fuori terra che per come riportato dal titolo di proprietà è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967. Tale Dichiarazione risulta confermata dai passaggi di proprietà in quanto uno dei precedenti proprietari (XXXXXXXXXXXXXXXXXX) risulta deceduto da oltre 65 anni.

Prezzo base d'asta: € 41.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 64/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelvetro (TP) - Via Calatafimi n. 35		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 183, Part. 1606, Sub. 10, Categoria A4	Superficie	73,47 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi in sufficiente stato di conservazione e abitato dal locatario XXXXXXXXXXXX con la coniuge XXXXXXXXXXXX.		
Descrizione:	Appartamento di primo piano sito nel Comune di Castelvetro (TP) in Via Calatafimi n. 35, posti in zona centrale fornita di parcheggi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		