

## TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Barbera Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 50/2024 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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

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

## SOMMARIO

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                    | 3  |
| Premessa .....                                                   | 3  |
| Descrizione .....                                                | 3  |
| Lotto Unico .....                                                | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                     | 3  |
| Titolarità .....                                                 | 3  |
| Confini.....                                                     | 4  |
| Consistenza.....                                                 | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                 | 5  |
| Dati Catastali .....                                             | 5  |
| Precisazioni .....                                               | 6  |
| Patti.....                                                       | 6  |
| Stato conservativo .....                                         | 6  |
| Parti Comuni .....                                               | 6  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                         | 7  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                      | 7  |
| Stato di occupazione.....                                        | 7  |
| Provenienze Ventennali.....                                      | 7  |
| Formalità pregiudizievoli.....                                   | 9  |
| Normativa urbanistica.....                                       | 9  |
| Regolarità edilizia .....                                        | 10 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                               | 10 |
| Stima / Formazione lotti.....                                    | 11 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                      | 14 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                         | 14 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 50/2024 del R.G.E..... | 15 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 181.635,00</b> .....      | 15 |

All'udienza del 12/02/2025, il sottoscritto Arch. Barbera Patrizia, con studio in Via Torrearsa 106 - 91027 - Paceco (TP), email arch.patriziabarbera@gmail.com, PEC patrizia.barbera@archiworldpec.it, Tel. 329 7159573, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Vito Lo Capo (TP) - Via Giovanni Verga 1/A, piano 1

L'immobile oggetto del procedimento è una appartamento per civile abitazione di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sito al primo piano all'interno di un complesso edilizio a due elevazioni composto da 8 unità abitative, con posto auto all'interno del parcheggio comune.

L'edificio presenta l'ingresso in una strada secondaria che taglia trasversalmente Viale Cristoforo Colombo a Castelluzzo nel Comune di San Vito Lo Capo ed è ubicato in un contesto residenziale-turistico. Nel raggio di 300 metri sono presenti le principali infrastrutture: alcune attività commerciali di vario genere (alimentari, banca, scuola ecc) ed una chiesa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Vito Lo Capo (TP) - Via Giovanni Verga 1/A, piano 1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

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

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

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

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

## CONFINI

L'edificio pignorato si trova in una traversa di Viale Cristoforo Colombo nella frazione Castelluzzo comune di San Vito Lo Capo.

L'immobile in oggetto confina a sud-est con la Via Giovanni Verga che permette l'accesso all'appartamento tramite una scala esterna, a nord con proprietà di terzi, ad est con la rampa che si diparte da un piccolo spiazzo intermedio dalla Via Verga che raggiunge un disimpegno comune di accesso all'appartamento e ad ovest con appartamento complanare.

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano   |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|---------|
| Abitazione                            | 65,00 mq         | 74,00 mq         | 1            | 74,00 mq                 | 2,70 m  | Primo   |
| Balcone scoperto                      | 6,80 mq          | 8,00 mq          | 0,25         | 2,00 mq                  | 0,00 m  | Primo   |
| Terrazza                              | 65,18 mq         | 74,00 mq         | 0,25         | 18,50 mq                 | 0,00 m  | Secondo |
| Posto auto scoperto                   | 10,00 mq         | 10,00 mq         | 0,25         | 2,50 mq                  | 0,00 m  | Terra   |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 97,00 mq                 |         |         |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |         |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 97,00 mq                 |         |         |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento si trova al primo piano ed è composto dai seguenti vani:

soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio, due camere da letto, due balconi sul lato nord e due balconi sul lato sud. Inoltre una scala interna autoportante permette di accedere al terrazzo di

copertura soprastante di pertinenza esclusiva

Si segnala la pertinenza esclusiva di un posto auto scoperto all'interno del parcheggio comune.

L'edificio in cui è inserito l'appartamento oggetto di stima è ubicato in un contesto residenziale-turistico a Castelluzzo nel Comune di San Vito Lo Capo, ben servito dai servizi commerciali, sia dai beni di prima necessità che ai servizi.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                                                                |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 09/12/1971 al 27/05/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 52, Part. 742<br>Qualità Vigneto<br>Superficie (ha are ca) 00.09.10<br>Reddito dominicale € 4,70<br>Reddito agrario € 2,82                      |
| Dal 27/05/2006 al 19/11/2007 | **** Omissis **** | Catasto <b>Terreni</b><br>Fg. 52, Part. 742<br>Qualità Vigneto<br>Superficie (ha are ca) 00.09.10<br>Reddito dominicale € 4,70<br>Reddito agrario € 2,82                      |
| Dal 19/11/2007 al 08/08/2008 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 52, Part. 1299, Sub. 20<br>Categoria A3<br>Cl.8, Cons. 4,5 vani<br>Superficie catastale 82 mq<br>Rendita € 290,51<br>Piano Primo e Copertura |
| Dal 19/11/2007 al 08/08/2008 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 52, Part. 1299, Sub. 8<br>Categoria C6<br>Cl.6<br>Superficie catastale 10 mq<br>Rendita € 18,59<br>Piano Terra                               |
| Dal 08/08/2008 al 22/05/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 52, Part. 1299, Sub. 20<br>Categoria A3<br>Cl.8, Cons. 4,5 vani<br>Superficie catastale 82 mq<br>Rendita € 290,51<br>Piano Primo e Copertura |
| Dal 08/08/2008 al 22/05/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 52, Part. 1299, Sub. 8<br>Categoria C6<br>Cl.6<br>Superficie catastale 10 mq<br>Rendita € 18,59<br>Piano Terra                               |

I titolari catastali al giorno 22/05/2025, data dell'ultima visura, corrisponde a quello reale.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |                   |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------------------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |                   |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano             | Graffato |
|                         | 52     | 1299  | 20   |                     | A3        | 8      | 4,5 vani    | 82 mq                | 290,51 € | Primo e Copertura |          |
|                         | 52     | 1299  | 8    |                     | C6        | 6      |             | 10 mq                | 18,59 €  | Terra             |          |

### Corrispondenza catastale

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

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

### PRECISAZIONI

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non risultano essere coniugati nel momento dell'acquisto del bene pignorato.

Alla data del pignoramento esiste congruenza tra gli eseguiti ed i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

### PATTI

L'immobile pignorato risulta occupato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### STATO CONSERVATIVO

Le condizioni dell'immobile oggetto di pignoramento, come appurato nel sopralluogo del 12/03/2025 sono da considerarsi in generale buone.

### PARTI COMUNI

Le uniche parti comuni inerenti all'immobile pignorato sono: la scala di accesso al piano primo che, dipartendosi da un piccolo spiazzo intermedio nella via Giovanni Verga, raggiunge un disimpegno, anch'esso comune, che consente l'ingresso all'unità abitativa e all'altra unità complanare. Inoltre la corsia di accesso da via Giovanni Verga e gli spazi di manovra del parcheggio dove si trova il posto auto scoperto di pertinenza

dell'unità abitativa, il suolo di sedime, le strutture portanti e gli impianti tutti, fino alla derivazioni all'interno delle singole unità del complesso. La cisterna autonoma ma comune con l'unità corrispondente del piano terra, posta sotto la veranda di pertinenza della suddetta unità di piano terra.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della perizia di stima ha le seguenti caratteristiche costruttive:

FONDAZIONI: in cemento armato disposte a quota del piano interrato sono del tipo travi rovesce.

ESPOSIZIONE: L'appartamento a piano primo risulta avere esposizione Sud-Est e Nord-Ovest, in particolare il vano ingresso/soggiorno-pranzo è esposto a Nord-Ovest; le camere da letto a Sud-Est, il pergolato previsto in progetto al piano di Copertura a Nord-Ovest.

ALTEZZA INTERNA UTILE: 2,70 metri l'unità abitativa a piano primo.

STRUTTURE VERTICALI: Muratura in laterizio forato.

SOLAI: Latero-cementizi in buone condizioni.

COPERTURA: Copertura piana latero-cementizia a nervatura parallela.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: Pavimenti in ceramica in buono stato.

PAVIMENTAZIONE ESTERNA: Pavimenti dei balconi del piano primo e del terrazzo di copertura ad uso esclusivo in ceramica in buono stato.

SCALE: scala esterna ad unica rampa in pietra e scala interna metallica a chiocciola.

IMPIANTO ELETTRICO: Sottotraccia da 220 V, ancora non in funzione.

IMPIANTO IDRAULICO: Sottotraccia.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: Non risulta nessun impianto di riscaldamento, non vi è presenza di caldaia.

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: Gli infissi esterni in legno completi di persiane in legno, le porte interne in tamburato.

POSTO AUTO: Posto auto scoperto.

TERRENO ESCLUSIVO: nessuno, tranne l'area parcheggio.

DOTAZIONI CONDOMINIALI: Non vi sono aree condominiali ma soltanto la scala esterna che conduce all'appartamento di proprietà dell'unità abitativa e dell'unità complanare.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile pignorato risulta occupato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti |
|---------|-----------|------|
|---------|-----------|------|

|                              |                   |                         |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|-------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 09/12/1971 al 27/05/2006 | **** Omissis **** | Atto di compravendita   |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                 | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | DI VITA FRANCESCO       | 09/12/1971 | 21991         |             |
|                              |                   | Trascrizione            |            |               |             |
|                              |                   | Presso                  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | TRAPANI                 | 28/12/1971 |               | 17846       |
|                              |                   | Registrazione           |            |               |             |
|                              |                   | Presso                  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 27/05/2006 al 08/08/2008 | **** Omissis **** | Atto di compravendita   |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                 | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | DI VITA GINO<br>ATTILIO | 27/05/1971 | 33417         | 16145       |
|                              |                   | Trascrizione            |            |               |             |
|                              |                   | Presso                  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                         |            |               |             |
|                              |                   | Registrazione           |            |               |             |
|                              |                   | Presso                  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 08/08/2008 al 22/05/2025 | **** Omissis **** | Atto di compravendita   |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                 | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | DI VITA GINO<br>ATTILIO | 08/08/2008 | 35845         | 18080       |
|                              |                   | Trascrizione            |            |               |             |
|                              |                   | Presso                  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | TRAPANI                 | 11/08/2008 | 22118         |             |
|                              |                   | Registrazione           |            |               |             |
|                              |                   | Presso                  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | TRAPANI                 | 11/08/2008 | 6317          |             |

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 risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 20/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a Trapani il 11/08/2008  
Reg. gen. 22119 - Reg. part. 3828  
Importo: € 165.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 110.000,00  
Interessi: € 55.000,00  
Percentuale interessi: 5,90 %

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO - PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Trapani il 17/05/2024  
Reg. gen. 10682 - Reg. part. 8814  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### 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 presentare modello F23 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: € 294,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile in oggetto secondo il Piano Regolatore Generale Comunale di San vito Lo Capo, ricade interamente in Zona Omogenea B1 Satura.

Sono consentiti gli interventi di ristrutturazione, nuova edificazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento dei singoli edifici, fino a raggiungere un volume massimo fondiario di mc/mq 3. L'altezza massima non può comunque superare i m.7,50.

Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti che hanno una volumetria superiore a quello dell'indice ammesso per la zona potrà essere consentito un volume pari alla media tra quello preesistente e quello risultante

dall'indice di zona; tale volume in nessun caso potrà superare del 30% il volume risultante dalla applicazione degli indici di zona, fermo restando il rispetto delle altre norme e dei regolamenti vigenti.

Nel caso di lotti liberi superiori a 500 mq sono consentiti interventi di nuova edificazione con i seguenti parametri:

-If: 2 mc/mq

-H:7,5 ml

-Rc:0,40

Nelle frazioni di Macari e Castelluzzo, per gli edifici anteriori al 1938 che presentino caratteristiche di interesse tipologico sono esclusi gli interventi di demolizione, salvo dimostrate condizioni di particolare degrado strutturale, nel qual caso gli interventi devono tendere al ripristino tipologico. Inoltre non sono ammesse le sopraelevazioni che modifichino il profilo originario delle coperture, le finiture, gli elementi architettonici e decorativi e gli interventi che modifichino le aperture originarie sul fronte principale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Al fine di verificare la regolarità urbanistica, la sottoscritta ha proceduto a fare regolare accesso agli atti presso l'UTC del Comune di San Vito Lo capo (TP) prendendo visione di tutta la documentazione avendo ottenuto copia, si è appurato che il suddetto immobile è provvisto di:

Concessione edilizia N. 58 del 12/06/2006;

N.O. della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Trapani N. 1515 del 26/04/2006

Autorizzazione di abitabilità N. 07 del 14/02/2008.

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

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

Dopo un accurata ricerca presso UTC del comune di San Vito Lo Capo ed un sopralluogo all'immobile si attesta che c'è una corrispondenza tra i luoghi ed il progetto allegato all'ultima concessione, tranne che per l'assenza di un wc finestrato di piccole dimensioni (1,87 mq) interno ad una delle camere (difformità sanabile tramite una pratica da presentare all'UTC con pagamento sanzione amministrativa) e per la tettoia del terrazzo che risulta difforme rispetto a quella autorizzata e normata dal N.O. della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani per tale motivo si dovrà procedere alla rimozione di parte del pergolato difforme da quello autorizzato.

L'immobile è sprovvisto di un Attestato di Certificazione energetica, pertanto lo scrivente, avendone i titoli necessari ed avendo ricevuto mandato dal Giudice nell'incarico di esperto estimatore, ha provveduto alla relazione del suddetto Attestato.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## 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 San Vito Lo Capo (TP) - Via Giovanni Verga 1/A, piano 1  
L'immobile oggetto del procedimento è una appartamento per civile abitazione di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sito al primo piano all'interno di un complesso edilizio a due elevazioni composto da 8 unità abitative, con posto auto all'interno del parcheggio comune. L'edificio presenta l'ingresso in una strada secondaria che taglia trasversalmente Viale Cristoforo Colombo a Castelluzzo nel Comune di San Vito Lo Capo ed è ubicato in un contesto residenziale-turistico. Nel raggio di 300 metri sono presenti le principali infrastrutture: alcune attività commerciali di vario genere (alimentari, banca, scuola ecc) ed una chiesa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 1299, Sub. 20, Categoria A3 - Fg. 52, Part. 1299, Sub. 8, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 223.100,00

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.

| Identificativo corpo                                                                                | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Appartamento<br>San Vito Lo Capo (TP)<br>- Via Giovanni Verga<br>1/A, piano 1 | 97,00 mq                 | 2.300,00 €/mq   | € 223.100,00       | 100,00%          | € 223.100,00 |
| Valore di stima:                                                                                    |                          |                 |                    |                  | € 223.100,00 |

Valore di stima: € 223.100,00

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento                                                                                                                                | Valore  | Tipo |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------|
| Variazione mercato                                                                                                                                     | 15,00   | %    |
| Altro-Spese per la regolarizzazione relative alla difformità del wc del 1°piano e alla rimozione di parte del pergolato difforme da quello autorizzato | 8000,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 181.635,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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.

Paceco, li 08/06/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
**ELENCO ALLEGATI:**ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Barbera Patrizia

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza del 09/12/1971
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di provenienza del 27/05/2006
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Atto di provenienza del 08/08/2008
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Concessione edilizia N. 58 del 12/06/2006
- ✓ N° 5 Altri allegati - Autorizzazione Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani del 26/04/2006
- ✓ N° 6 Altri allegati - Autorizzazione per allaccio alla rete idrica del 17/01/2008 e Autorizzazione scarico acque reflue del 14/02/2008
- ✓ N° 7 Certificato di agibilità / abitabilità - Autorizzazione di abitabilità N. 07 del 14/02/2008
- ✓ N° 8 Estratti di mappa - Stralcio di mappa Fg. 52 Part.IIIa 1299
- ✓ N° 9 Altri allegati - Dimostrazione grafica dei subalterni

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Fg. 52 Part.IIa 1299 Sub 8
- ✓ N° 11 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Fg. 52 Part.IIa 1299 Sub 20
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Visura storica Fg. 52 Part.IIa 1299 Sub 8
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - Visura storica Fg. 52 Part.IIa 1299 Sub 20
- ✓ N° 14 Foto - Fotografie ritraenti l'immobile
- ✓ N° 15 Tavola del progetto - Pianta del lotto, Pianta piano primo e Pianta copertura
- ✓ N° 16 Google maps - Indicazioni su Google maps dell'immobile
- ✓ N° 17 Altri allegati - Comunicazioni inizio operazioni peritali al Debitore
- ✓ N° 18 Altri allegati - Comunicazioni inizio operazioni peritali avv.ti Creditore
- ✓ N° 19 Altri allegati - Verbale Sopralluogo del 12/03/2025

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a San Vito Lo Capo (TP) - Via Giovanni Verga 1/A, piano 1  
L'immobile oggetto del procedimento è un appartamento per civile abitazione di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sito al primo piano all'interno di un complesso edilizio a due elevazioni composto da 8 unità abitative, con posto auto all'interno del parcheggio comune. L'edificio presenta l'ingresso in una strada secondaria che taglia trasversalmente Viale Cristoforo Colombo a Castelluzzo nel Comune di San Vito Lo Capo ed è ubicato in un contesto residenziale-turistico. Nel raggio di 300 metri sono presenti le principali infrastrutture: alcune attività commerciali di vario genere (alimentari, banca, scuola ecc) ed una chiesa.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 1299, Sub. 20, Categoria A3 - Fg. 52, Part. 1299, Sub. 8, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico, l'immobile in oggetto secondo il Piano Regolatore Generale Comunale di San Vito Lo Capo, ricade interamente in Zona Omogenea B1 Saturata. Sono consentiti gli interventi di ristrutturazione, nuova edificazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento dei singoli edifici, fino a raggiungere un volume massimo fondiario di mc/mq 3. L'altezza massima non può comunque superare i m.7,50. Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti che hanno una volumetria superiore a quello dell'indice ammesso per la zona potrà essere consentito un volume pari alla media tra quello preesistente e quello risultante dall'indice di zona; tale volume in nessun caso potrà superare del 30% il volume risultante dalla applicazione degli indici di zona, fermo restando il rispetto delle altre norme e dei regolamenti vigenti. Nel caso di lotti liberi superiori a 500 mq sono consentiti interventi di nuova edificazione con i seguenti parametri: -If: 2 mc/mq -H:7,5 ml -Rc:0,40 Nelle frazioni di Macari e Castelluzzo, per gli edifici anteriori al 1938 che presentino caratteristiche di interesse tipologico sono esclusi gli interventi di demolizione, salvo dimostrate condizioni di particolare degrado strutturale, nel qual caso gli interventi devono tendere al ripristino tipologico. Inoltre non sono ammesse le sopraelevazioni che modifichino il profilo originario delle coperture, le finiture, gli elementi architettonici e decorativi e gli interventi che modifichino le aperture originarie sul fronte principale.

**Prezzo base d'asta: € 181.635,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 50/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 181.635,00**

| Bene N° 1 - Appartamento                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |          |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | San Vito Lo Capo (TP) - Via Giovanni Verga 1/A, piano 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 52, Part. 1299, Sub. 20,<br>Categoria A3 - Fg. 52, Part. 1299,<br>Sub. 8, Categoria C6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Superficie</b> | 97,00 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Le condizioni dell'immobile oggetto di pignoramento, come appurato nel sopralluogo del 12/03/2025 sono da considerarsi in generale buone.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | L'immobile oggetto del procedimento è una appartamento per civile abitazione di proprietà di **** Omissis **** sito al primo piano all'interno di un complesso edilizio a due elevazioni composto da 8 unità abitative, con posto auto all'interno del parcheggio comune. L'edificio presenta l'ingresso in una strada secondaria che taglia trasversalmente Viale Cristoforo Colombo a Castelluzzo nel Comune di San Vito Lo Capo ed è ubicato in un contesto residenziale-turistico. Nel raggio di 300 metri sono presenti le principali infrastrutture: alcune attività commerciali di vario genere (alimentari, banca, scuola ecc) ed una chiesa. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | NO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'immobile pignorato risulta occupato **** Omissis ****                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |          |