

## TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rocca Mirella

Esecuzione Immobiliare 69/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

Luglio 2024/Dicembre 2024

## SOMMARIO

|   |  |
|---|--|
| Incarico .....  | 3  |
| Premessa .....  | 3  |
| Descrizione .....   | 3  |
| Lotto Unico .....   | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                      | 3  |
| Titolarità .....  | 4  |
| Confini .....   | 4  |
| Consistenza .....   | 5  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                  | 5  |
| Dati Catastali .....  | 6  |
| Precisazioni .....  | 6  |
| Patti .....   | 6  |
| Stato conservativo .....  | 7  |
| Parti Comuni .....  | 7  |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                         | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                      | 7  |
| Stato di occupazione .....  | 7  |
| Provenienze Ventennali .....                                      | 8  |
| Formalità pregiudizievoli .....                                   | 9  |
| Normativa urbanistica .....                                       | 10   |
| Regolarità edilizia .....   | 10   |
| Vincoli ed oneri condominiali .....                               | 11   |
| Stima / Formazione lotti .....                                    | 12   |
| Riserve e particolarità da segnalare .....                        | 14   |
| Riepilogo bando d'asta .....                                      | 16   |
| <b>Lotto Unico</b> .....  | 16   |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 69/2024 del R.G.E. .... | 17   |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 130.000,00</b> .....       | 17   |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....     | 18   |

All'udienza del 16.07.2024, la sottoscritta Arch. Mirella Rocca, con studio in Via Stefano Monteleone, 38 - 91011 - Alcamo (TP), email arch.m\_rocca@live.it, PEC mirellarocca@archiworldpec.it, Tel. 338 13 58 464, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18.07.2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castellammare del Golfo (TP) - Via Trinità nn. 24 e 26 (Coord. Geografiche: 37.99297 Lat. Nord; 12.55206 Long. Est. )

Immobile per civile abitazione, sito a Castellammare del Golfo (TP) in Via Trinità n. 24/26, identificato al Catasto Fabbricati al f.90, p.lla 618, sub. 3, categoria A/3, classe 7, vani 6,5, avente sup. catastale totale pari a mq 111, sup. catastale escluse aree scoperte pari a mq 109, rendita pari a € 402,84, distribuito su tre livelli fuori terra e composto da un soggiorno, un ripostiglio, un cucinino ed un servizio al piano terra, un ingresso, una camera, un servizio ed un ripostiglio al piano primo, due camere ed un ripostiglio al piano secondo. due scale, una interna l'altra esterna permettono di accedere all'immobile.

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 Castellammare del Golfo (TP) - Via Trinità nn. 24 e 26

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

Ciò nonostante, si è ritenuto necessario e opportuno, integrare la Certificazione Notarile del 26.06.2024, a firma della Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, richiedendo all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Trapani - Territorio:

- visure catastali, anche storiche, aggiornate al 27.08.2024;
- foglio di mappa catastale aggiornato al 27.08.2024;
- nuove ispezione ipotecarie emesse in data 27.08.2024;

al fine di verificare l'eventuale esistenza di nuove iscrizioni e/o trascrizioni, a favore e contro, o pregiudizievoli, a carico del debitore esecutato - o del suo dante causa - nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e successive al periodo già coperto dalla documentazione di cui sopra e versata in atti dal creditore procedente ai sensi dell'art.567 c.p.c..

Si è provveduto anche all'acquisizione, poiché non presente in atti, del titolo di provenienza del bene pignorato: Atto di Compravendita del 09.01.2001 Rep. n.23656, Racc. n.6434, rogante Notaio Alberto Tranchida, registrato a Trapani il 15.01.2001 al n.265 Serie 1V e trascritto a Trapani in data 12.01.2001 ai nn. 823 del Reg. Gen. e 700 del Reg. Part..

## 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.

Il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, è proprietario dell'immobile pignorato in virtù dell'Atto di Compravendita del 09.01.2001 Rep. n.23656, Racc. n.6434, rogante Notaio Alberto Tranchida, registrato a Trapani il 15.01.2001 al n.265 Serie 1V e trascritto a Trapani il 12.01.2001 ai nn. 823/700.

Stato civile dell'esecutato nel momento dell'acquisto del bene pignorato: CELIBE.

Sul certificato contestuale di cittadinanza, residenza e stato civile rilasciato dal Comune di Castellammare del Golfo (TP) in data 16.08.2024 si legge che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta coniugato con la sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Nel corso del sopralluogo svolto il 20.08.2024 il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha dichiarato di essersi sposato in regime di comunione legale dei beni e di essere separato a far data dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONFINI

Salvo altri e più attuali confini, sul titolo di proprietà si legge che l'immobile pignorato confina a:

- NORD con casa degli aventi causa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- EST con la Via Cappuccini;
- SUD con la Via Trinità;
- OVEST in parte con altra proprietà dei coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ed in parte con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Sulla base di quanto rilevato nel corso del sopralluogo e dai documenti catastali raccolti, si attesta che, salvo altri, migliori e più attuali confini, l'unità immobiliare pignorata confina a:

- NORD con la part.lla n.756 del foglio n.90 (altra proprietà);
- EST con la Via Cappuccini;
- SUD con la Via Trinità;
- OVEST con la part.lla n.756 del foglio n.90 (altra proprietà).

## CONSISTENZA

| Destinazione                           | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano   |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|---------|
| Abitazione composta da                 | 0,00 mq          | 0,00 mq          | 0            | 0,00 mq                  | 0,00 m  |         |
| Cucina-soggiorno e w.c.                | 33,64 mq         | 41,58 mq         | 1            | 41,58 mq                 | 3,40 m  | Terra   |
| Disimpegno, camera, ripostiglio e w.c. | 33,64 mq         | 41,58 mq         | 1            | 41,58 mq                 | 3,60 m  | primo   |
| Balcone scoperto                       | 1,54 mq          | 1,54 mq          | 0,25         | 0,39 mq                  | 0,00 m  | primo   |
| Balcone scoperto                       | 1,54 mq          | 1,54 mq          | 0,25         | 0,39 mq                  | 0,00 m  | primo   |
| Disimpegno, camera e w.c.              | 33,64 mq         | 41,58 mq         | 1            | 41,58 mq                 | 3,20 m  | secondo |
| Balcone scoperto                       | 1,54 mq          | 1,54 mq          | 0,25         | 0,39 mq                  | 0,00 m  | secondo |
| Totale superficie convenzionale:       |                  |                  |              | 125,91 mq                |         |         |
| Incidenza condominiale:                |                  |                  |              | 0,00                     | %       |         |
| Superficie convenzionale complessiva:  |                  |                  |              | 125,91 mq                |         |         |

Il bene è comodamente divisibili in natura.

Il calcolo della superficie convenzionale è stato effettuato sulla base del rilievo metrico effettuato nel corso del sopralluogo di giorno 20.08.2024. In particolare si rileva che, così come suggerito dalla tabella predisposta dalla piattaforma "Procedure.it", per il calcolo della superficie convenzionale dei balconi scoperti è stato utilizzato un coefficiente pari a 0,25 poichè la loro superficie netta è inferiore ai 25,00 mq.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali  |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 09/01/2001 al 11/10/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 90, Part. 618, Sub. 2<br>Categoria A4<br>Cl.4, Cons. 4,5 vani<br>Rendita € 0,20<br>Piano primo e secondo |
| Dal 09/01/2001 al 11/10/2006 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 90, Part. 618, Sub. 1<br>Categoria A5  |

|                              |                   |   |
|------------------------------|-------------------|---|
|                              |                   | Cl.4, Cons. 2 vani<br>Rendita € 0,09<br>Piano Terra   |
| Dal 11/10/2006 al 22/03/2024 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 90, Part. 618, Sub. 3<br>Categoria A3<br>Cl.7, Cons. 6,5 vani<br>Superficie catastale 111 mq<br>Rendita € 402,84<br>Piano terra, primo e secondo |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Dati derivanti da:

- Impianto meccanografico del 30.06.1987;
- VARIAZIONE del 01.01.1992 - variazione del quadro tariffario;
- FUSIONE dell'11.10.2006. pratica n. TP126460 in atti dall'11.10.2006, fusione n.8367.1/2006;
- VARIAZIONE del 09.11.2015 prot. n.TP0126460 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22.03.2024 pratica n.TP0028948 in atti dal 22.03.2024, variazione di toponomastica n.28948.1/2024.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |           |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-----------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |           |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano     | Graffato |
|                         | 90     | 618   | 3    |                     | A3        | 7      | 6,5 vani    | 111 mq               | 402,84 € | T - 1 - 2 |          |

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Nessuna.

PATTI

Nessuno.



## STATO CONSERVATIVO

Considerato il periodo di costruzione dell'edificio, le caratteristiche costruttive, la tipologia edilizia cui appartiene e le vicende che, nel corso degli anni, lo hanno interessato, alla data del sopralluogo - 20.08.2024 - lo stato conservativo e di manutenzione del compendio pignorato è buono. Tuttavia si rende noto che l'immobile presenta una crepa sulla parete esterna lato est nonché la presenza di una rottura del lucernario a copertura della scala interna, in riferimento al quale il debitore esecutato, nel corso del sopralluogo, ha dichiarato di aver già programmato la riparazione.

## PARTI COMUNI E SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul titolo di proprietà alla pag.159 si legge che: "[...] La casa in oggetto viene venduta con tutti i relativi annessi e connessi, accessori ed accensioni, diritti, azioni e ragioni, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive; di essa i venditori garantiscono la piena esclusiva proprietà e disponibilità, esente e libera da ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi, pesi, canoni, oneri ed altri vincoli straordinari in genere".

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Da quello che si è potuto accertare durante il sopralluogo del 20.08.2024 risulta che il fabbricato per civile abitazione oggetto della procedura è distribuito su tre livelli fuori terra ed è composto da un soggiorno, un ripostiglio, un cucinino ed un servizio al piano terra, un ingresso, una camera, un servizio ed un ripostiglio al piano primo, due camere ed un ripostiglio al piano secondo. Due scale, una interna l'altra esterna permettono di accedere all'immobile. La struttura dell'edificio è in muratura portante. Un lucernario è posto a copertura della scala. Altre caratteristiche:

- altezza utile interna: 3,40 m p.t., 3,60 m 1 p., 3,20 m 2 p.;
- str. verticali: in muratura di pietrame;
- copertura: a falda;
- manto di copertura: coppi siciliani;
- pareti: interne in segati di tufo da 8/10 cm., traversate e tinteggiate, esterne in pietrame spessore 35 cm c., tinteggiate con intonaco per esterni tipo Li Vgni;
- pavimentazione interna: gres porcellanato;
- infissi: porte tamburate "tipo rovere" e infissi esterni in alluminio color legno;
- scala: una in ferro autoportante, l'altra in muratura rivestita con lastre di marmo locale;
- impianti: elettrico, idrico, stufa a gas, non sono presenti condizionatori, boiler per l'acqua calda sanitaria;
- bagno: lavandino, wc, doccia, pareti rivestite con piastrelle in ceramica.

Il fabbricato è stato nel tempo oggetto di manutenzione ordinaria e alla data del sopralluogo il suo stato di manutenzione è più che buono.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'Esperto Stimatore attesta che, alla data del sopralluogo - 20.08.2024 - il bene pignorato risulta occupato stabilmente dal debitore esecutato ovvero dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

# **PROVENIENZE VENTENNALI**

| Periodo               | Proprietà         | Atti                     |             |                      |                    |
|-----------------------|-------------------|--------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal <b>09/01/2001</b> | **** Omissis **** | <b>Compravendita.</b>    |             |                      |                    |
|                       |                   | <b>Rogante</b>           | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                       |                   | Notaio Alberto Tranchida | 09/01/2001  | 23656                | 6434               |
|                       |                   | <b>Trascrizione</b>      |             |                      |                    |
|                       |                   | <b>Presso</b>            | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                       |                   | Trapani                  | 12/01/2001  | 823                  | 700                |
|                       |                   | <b>Registrazione</b>     |             |                      |                    |
|                       |                   | <b>Presso</b>            | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                       |                   | Trapani                  | 15/01/2001  | 265                  | 1V                 |

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.

Al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per diritti pari a 1/1 di piena proprietà, gli immobili riportati nel NCEU al foglio 92 part.lla 618 sub.1 e sub.2, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Tranchida Alberto del 9 gennaio 2001 repertorio n.23656 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trapani in data 12 gennaio 2001 al numero di registro generale 823 e numero di registro particolare 700, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per i diritti pari a 1/9 di piena proprietà; da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per i diritti pari a 1/9 di piena proprietà; da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per i diritti pari a 1/9 di piena proprietà; da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per i diritti pari a 6/9 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Castellammare del Golfo (TP) di cui alla procedura.

Si precisa che:

- nel "Quadro D" della nota di trascrizione del titolo di cui sopra è riportato che il foglio di mappa 92 indicato al quadro "b" corrisponde al vecchio foglio di mappa 90/c;

- tuttavia, dall'indagine catastale condotta dalla scrivente, si rileva che l'immobile pignorato deriva dagli immobili riportati nel N.C.E.U. al foglio di mappa 90 - corrispondente al vecchio foglio di mappa 90/a - p.lla 618 sub. 1 e sub. 2.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 27/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Trapani il 04/08/2006  
Reg. gen. 24843 - Reg. part. 7615  
Importo: € 60.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 30.000,00  
Rogante: Notaio Francesco Incardona  
Data: 01/08/2024  
N° repertorio: 185477  
Note: Iscrizione ipotecaria contro il debitore esecutato, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su immobile sito nel Comune di Castellammare del Golfo (TP), riportato nel NCEU al foglio 90 part.lla 618 sub.1 e sub.2.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Trapani il 10/06/2014  
Reg. gen. 11004 - Reg. part. 834  
Importo: € 18.004,56  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 9.002,28  
Rogante: Tribunale di Trapani, Sezione dist. di Alcamo  
Data: 14/09/2012  
N° repertorio: 190/2012  
Note: Iscrizione ipotecaria contro il debitore esecutato, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su immobile sito nel Comune di Castellammare del Golfo (TP), riportato nel NCEU al foglio 90 part.lla 618 sub.3.

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Trapani il 26/06/2024  
Reg. gen. 13794 - Reg. part. 11404  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Trascrizione contro il debitore esecutato, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su immobile sito nel Comune di Castellammare del Golfo (TP), riportato nel NCEU al foglio 90 part.lla 618 sub.3.

### Oneri di cancellazione

Dall'esame della documentazione allegata dal creditore procedente e da quella rintracciata dall'Esperto Stimatore, non sono emersi vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene se non quelli indicati e che saranno cancellati dalla procedura con la vendita dell'immobile.

Poiché la vendita forzata ha un "effetto purgativo", ovvero estingue gravami e vincoli che gravano sui beni trasferiti, non vi sono costi a carico dell'acquirente per l'eliminazione di tali vincoli. Pertanto l'ordine di cancellazione impartito dal G.E. avrà il fine di consentire all'aggiudicatario di entrare nella disponibilità dei beni liberi da gravami.

Gli oneri a carico della procedura da sostenere per la cancellazione dei gravami (trascrizione del pignoramento e iscrizioni ipotecarie), e da versare con apposito modello F23, sono costituiti da:

1. per la cancellazione dell'iscrizione dell'ipoteca volontaria,

- imposta ipotecaria: esente;
- imposta di bollo: esente;
- tassa ipotecaria: dovuta nella misura fissa di € 35,00;

2. per la cancellazione dell'iscrizione dell'ipoteca giudiziale,

- € 94,00 riguardanti gli oneri di cancelleria e le tasse;
- lo 0,5% che viene calcolato sul debito che ha provocato l'ipoteca giudiziale;

3. per la cancellazione della trascrizione del pignoramento,

- imposta ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 200,00;
- imposta di bollo di € 59,00;
- tassa ipotecaria, dovuta nella misura fissa di € 35,00.

Le sopra citate iscrizioni e trascrizioni ricadono nel ventennio anteriore alla trascrizione - in data 26.06.2024 - del pignoramento effettuato dal creditore procedente, e risultano elencate sia nella certificazione notarile versata in atti che nelle ispezioni ipotecarie agg. al 27.08.2024, che la sottoscritta E.S., ha ritenuto opportuno effettuare sul bene pignorato.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile pignorato ricade all'interno del Piano Regolatore Generale della Città di Castellammare del Golfo, per quota intera, nella Z.T.O. A2 - Centro storico, sviluppo dal borgo murato alla città seicentesca-, disciplinata dall'art. n.16 - ristrutturazione edilizia semplice - delle Norme Tecniche di Attuazione, Variante Centro Storico del P.R.G..

La part.lla 618 sub.3 del foglio 90 è soggetta per quota intera ai seguenti vincoli:

- SISMICO ai sensi della L. 64/74 e ai sensi del D.M. 10/03/1969;
- PAESAGGISTICO ai sensi della L. 29/06/39 n.1497 e seguenti, imposto con D.A. n.729/79 e secondo quanto disposto dal Piano Territoriale Paesistico Ambito 1 - approvato con Decreto Assessoriale BB. CC. AA. n.2286 del 20/09/2010 pubblicato sul suppl. ordin. G.U.R.S. (p.l.) n.46 del 22/10/2010.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Circa la liceità dell'immobile, dai documenti raccolti, dalle indagini condotte presso gli uffici preposti, e dalle caratteristiche costruttive e architettoniche accertate al momento del sopralluogo, emerge chiaramente come il fabbricato – nel suo impianto originario - sia di remota costruzione e che esistesse già nel 1942 quando è entrata in vigore la Legge n.1150 del 17.08.1942 che ha introdotto la licenza edilizia per tutti gli interventi dei privati all'interno dei centri abitati.

A tal proposito l'Esperto Stimatore rileva come dalle indagini condotte presso il S.U.E. del Comune di Castellammare del Golfo, a seguito di richiesta inoltrata tramite protocollo p.e.c. in data 30.08.2024, per l'unità immobiliare in esame nulla è emerso in tal senso, ovvero non è stata rintracciata nessuna pratica edilizia (autorizzazione o sanatoria) richiesta e rilasciata.

Sul titolo di provenienza si legge che: "[...] vendono al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* [...] la piena proprietà di un'abitazione di vecchia costruzione sita in Castellammare del Golfo, via Trinità nn. 24 e 26, in pessime condizioni statiche e di manutenzione a causa di vetustà e totale abbandono, bisognevole di urgenti lavori di restauro e ristrutturazione [...] in relazione all'art.40 della legge 26 febbraio 1985 n.47, la casa in oggetto è stata costruita in data anteriore al 1 settembre 1967 e che successivamente a detta data non vi sono stati eseguiti lavori o interventi che avrebbero richiesto il rilascio di licenze, concessioni o autorizzazioni edilizie [...]".

Ancora, sull'atto pubblico di vendita ricevuto dal Notaio Antonio Colomba, n.12411 del Repertorio, registrato a Castellammare del Golfo il 5 ottobre 1961 al n.218, Vol.73 (titolo di provenienza precedente) l'immobile è descritto come segue: "[...] casa terrana e solerata composta al terrano da due vani e camerino, tre vani al primo piano e di una cucina e terrazza al secondo piano [...]".

Tuttavia, incrociando questi dati con la Circolare prot. n.12766 del 09/04/2010, emanata dal Comune di Castellammare del Golfo, che definisce i criteri e le modalità di verifica della legittimità del patrimonio edilizio esistente in ragione della sua localizzazione e della sua epoca di realizzazione, poiché la costruzione del fabbricato in oggetto è avvenuta sicuramente in data anteriore al 19 novembre 1950, per le motivazioni su esposte, si ritiene di potere riconoscere – per l'immobile pignorato - la sussistenza dei requisiti di legittimità.

#### **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.

L'esperto stimatore provvederà a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) che verrà prodotto in allegato o ad integrazione della presente relazione di stima.

#### **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 all'immobile oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castellammare del Golfo (TP) - Via Trinità nn. 24 e 26, identificato al Catasto Fabbricati al f.90, p.lla 618, sub. 3, categoria A/3, classe 7, vani 6,5, avente sup. catastale totale pari a mq 111, sup. catastale escluse aree scoperte pari a mq 109, rendita pari a € 402,84, distribuito su tre livelli fuori terra e composto da un soggiorno, un ripostiglio, un cucinino ed un servizio al piano terra, un ingresso, una camera, un servizio ed un ripostiglio al piano primo, due camere ed un ripostiglio al piano secondo. due scale, una interna l'altra esterna permettono di accedere all'immobile.

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

Valore di stima del bene: € 132.205,50.

Applicando il metodo sintetico comparativo, sulla base delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.), anno 2023 - semestre 2, delle quotazioni oggi correnti in zona per unità simili a quella in oggetto, sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e sulla scorta delle effettive possibilità di realizzo, l'esperto stima, in risposta al quesito posto - il più probabile e complessivo valore di mercato del bene pignorato in € 132.205,50 calcolato moltiplicando la sua superficie commerciale/convenzionale, pari a mq 125,91, per la quotazione OMI espressa in €/mq e pari a € 1.050,00 al mq, per i coefficienti di merito, espressi in percentuale o in decimali e i cui valori possono essere negativi o positivi a seconda del caso specifico.

Quindi,

Valore di mercato del bene = Superficie convenzionale x Quotazione OMI al mq x Coefficienti di merito.

Ciascun coefficiente di merito tiene conto di una diversa condizione, tra cui: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato d'uso e di manutenzione, stato di possesso, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici, la situazione del mercato (della domanda e dell'offerta), etc.

Tutti gli elementi sopra elencati, in coesistenza dell'esame di alcuni documenti ufficiali, esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato e tenendo conto altre sì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno portato l'Esperto Stimatore a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile pignorato, come segue:

Valore di mercato = superficie commerciale x quotazione OMI al mq x coefficienti di merito = mq

125,91 x € 1.050,00 x 1 \* = € 132.205,50 (leggasi euro centotrentadue miladuecentocinque/500).

\*In questo caso il risultato della conta di tutti i coefficienti di merito da applicare (coefficiente complessivo) è pari a 100% o 1.

RISULTATO INTERROGAZIONE O.M.I.: anno 2023, semestre 2:

- provincia: Trapani;
- comune: Castellammare del Golfo;
- fascia/zona: Centrale/C/SO GARIBALDI/P-V.UMBERTO-MARCONI/P-ROMA/P.-PZA PETROLO-ZANGARA-MATTEOTTI-
- codice zona: B1;
- microzona catastale: n.1;
- tipologia prevalente: abitazioni civili;
- destinazione: RESIDENZIALE;

QUOTAZIONE:

- tipologia: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO;
- stato conservativo: NORMALE;
- valore di mercato (€/mq): min. 850,00 - max. 1.150,00;
- valori di locazione:(€/mq x mese): min. 2,5 - max 3,5.

Sul Certificato di Definita Valutazione, rilasciato dal competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Palermo - Ufficio Territoriale Atti Pubblici, Successioni e Rimborsi IVA, in data 25.09.2024 su richiesta dell'Esperto Stimatore, si legge:

" [...] che per i beni trasferiti con atto di compravendita del 09.01.2001 registrato presso l'ufficio delle Entrate di Trapani il 15.01.2001 al n.265 serie 1V, ufficiale rogante Alberto Tranchida, non è stato sottoposto a rettifica di valore. Descrizione del bene: catasto dei fabbricati del Comune di Castellammare del Golfo, foglio n.92 (ex 90) part.lla 618 sub.1 e sub.2, categoria A/5 e A/4".

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Castellammare del Golfo (TP) - Via Trinità nn. 24 e 26 | 125,91 mq                | 1.050,00 €/mq   | € 132.205,50       | 100,00%          | € 132.205,50 |
| Valore di stima:  |                          |                 |                    |                  | € 132.205,50 |

Valore di stima: € 132.205,50

**Deprezamenti**

| Tipologia deprezzamento       | Valore  | Tipo |
|-------------------------------|---------|------|
| Stato d'uso e di manutenzione | 2205,50 | €    |



Al valore di mercato stimato per il bene pignorato e determinato moltiplicando la sua superficie commerciale (o convenzionale) espressa in mq, per la quotazione OMI espressa in €/mq, per il coefficiente di merito complessivo pari ad 1, ovvero:

Valore di mercato = superficie commerciale x quotazione OMI al mq x coefficienti di merito =  
= mq 125,91 x € 1.050,00 x 1 = € 132.205,00  
(leggasi euro centotrentadue miladuecentocinquanta/50);

L'Esperto Stimatore ha ritenuto opportuno praticare - in sede di stima finale e complessiva del lotto - un ulteriore deprezzamento pari ad euro 2.205,50, in relazione allo stato d'uso e manutenzione meglio descritto nella sezione corrispondente.

Pertanto,

Valore valore finale di stima = valore di stima - deprezzamento =  
= € 132.205,00 - 2.205,50 = € 130.000,00 (leggasi euro centotrentamila/00).

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna.

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta, 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.

Alcamo, li 10/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Rocca Mirella



*Mirella Rocca*



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Altri allegati - Lettere di convocazione per inizio operazioni peritali e primo sopralluogo (Aggiornamento al 06/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 20/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo metrico (Aggiornamento al 20/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Restituzione fotografica (Aggiornamento al 20/08/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Foglio n.90 Comune di C.mmare del Golfo (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - attuale (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - storiche (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 27/08/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 09/01/2001)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Avviso Comune di C.mmare del Golfo (TP)\_criteri\_accertamento\_fabbricati LICEITA' (Aggiornamento al 30/06/2010)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato contestuale di cittadinanza, residenza e stato civile\_debitore (Aggiornamento al 16/08/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visura Catasto Energetico\_C.E.F.A.\_ (Aggiornamento al 05/12/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Google maps (Aggiornamento al 30/08/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Agenzia delle Entrate\_Banca Quotazioni Immobiliari (Aggiornamento al 05/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di Definita Valutazione (Aggiornamento al 25/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica (Aggiornamento al 05/12/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Attestazioni invio copie relazione di stima alle parti (Aggiornamento al 10/12/2024)

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castellammare del Golfo (TP) - Via Trinità nn. 24 e 26, identificato al Catasto Fabbricati al f.90, p.lla 618, sub. 3, categoria A/3, classe 7, vani 6,5, avente sup. catastale totale pari a mq 111, sup. catastale escluse aree scoperte pari a mq 109, rendita pari a € 402,84, distribuito su tre livelli fuori terra e composto da un soggiorno, un ripostiglio, un cucinino ed un servizio al piano terra, un ingresso, una camera, un servizio ed un ripostiglio al piano primo, due camere ed un ripostiglio al piano secondo. due scale, una interna l'altra esterna permettono di accedere all'immobile.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'immobile pignorato ricade all'interno del Piano Regolatore Generale della Città di Castellammare del Golfo, per quota intera, nella Z.T.O. A2 - Centro storico, sviluppo dal borgo murato alla città seicentesca-, disciplinata dall'art. n.16 - ristrutturazione edilizia semplice - delle Norme Tecniche di Attuazione, Variante Centro Storico del P.R.G.. La part.la 618 sub.3 del foglio 90 è soggetta per quota intera ai seguenti vincoli: - SISMICO ai sensi della L. 64/74 e ai sensi del D.M. 10/03/1969; - PAESAGGISTICO ai sensi della L. 29/06/39 n.1497 e seguenti, imposto con D.A. n.729/79 e secondo quanto disposto dal Piano Territoriale Paesistico Ambito 1 - approvato con Decreto Assessoriale BB. CC. AA. n.2286 del 20/09/2010 pubblicato sul suppl. ordin. G.U.R.S. (p.l.) n.46 del 22/10/2010.

**Prezzo base d'asta: € 130.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 69/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 130.000,00

| Bene N° 1 - Appartamento                   |   |            |           |
|--|---|------------|-----------|
| Ubicazione:                                | Castellammare del Golfo (TP) - Via Trinità nn. 24 e 26  |            |           |
| Diritto reale:                             | Proprietà   | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 90, Part. 618, Sub. 3, Categoria A3  | Superficie | 125,91 mq |
| Stato conservativo:                        | Considerato il periodo di costruzione dell'edificio, le caratteristiche costruttive, la tipologia edilizia cui appartiene e le vicende che, nel corso degli anni, lo hanno interessato, alla data del sopralluogo - 20.08.2024 - lo stato conservativo e di manutenzione del compendio pignorato è più che buono. Tuttavia si rende noto che l'immobile presenta una crepa sulla parete esterna lato est nonché la presenza di una rottura del lucernario a copertura della scala interna, in riferimento al quale il debitore esecutato, nel corso del sopralluogo, ha dichiarato di aver già programmato la riparazione.                              |            |           |
| Descrizione:                               | Immobile per civile abitazione, sito a Castellammare del Golfo (TP) in Via Trinità n. 24/26, identificato al Catasto Fabbricati al f.90, p.lla 618, sub. 3, categoria A/3, classe 7, vani 6,5, avente sup. catastale totale pari a mq 111, sup. catastale escluse aree scoperte pari a mq 109, rendita pari a € 402,84, distribuito su tre livelli fuori terra e composto da un soggiorno, un ripostiglio, un cucinino ed un servizio al piano terra, un ingresso, una camera, un servizio ed un ripostiglio al piano primo, due camere ed un ripostiglio al piano secondo. due scale, una interna l'altra esterna permettono di accedere all'immobile. |            |           |
| Vendita soggetta a IVA:                    | NO  |            |           |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI  |            |           |
| Stato di occupazione:                      | L'Esperto Stimatore attesta che, alla data del sopralluogo - 20.08.2024 - il bene pignorato risulta occupato stabilmente dal debitore esecutato ovvero dal sig. **** Omissis ****.  |            |           |



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Trapani il 04/08/2006

Reg. gen. 24843 - Reg. part. 7615

Importo: € 60.000,00

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 30.000,00

Rogante: Notaio Francesco Incardona

Data: 01/08/2024

N° repertorio: 185477

Note: Iscrizione ipotecaria contro il debitore esecutato, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su immobile sito nel Comune di Castellammare del Golfo (TP), riportato nel NCEU al foglio 90 part.la 618 sub.1 e sub.2.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Trapani il 10/06/2014

Reg. gen. 11004 - Reg. part. 834

Importo: € 18.004,56

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 9.002,28

Rogante: Tribunale di Trapani, Sezione dist. di Alcamo

Data: 14/09/2012

N° repertorio: 190/2012

Note: Iscrizione ipotecaria contro il debitore esecutato, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su immobile sito nel Comune di Castellammare del Golfo (TP), riportato nel NCEU al foglio 90 part.la 618 sub.3.

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a Trapani il 26/06/2024

Reg. gen. 13794 - Reg. part. 11404

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Note: Trascrizione contro il debitore esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su immobile sito nel Comune di Castellammare del Golfo (TP), riportato nel NCEU al foglio 90 part.la 618 sub.3.