

TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Ciulla Giuseppe, nell'Esec. Immobiliare r.g.e.134/2024 -AGGIORNATA-
promossa da

**** *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
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare	12
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 134/2024 del R.G.E.	15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 40.000,00	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



INCARICO

In data 30/10/2024, il sottoscritto Dott. Ciulla Giuseppe, con studio in Contrada Fontana di Leo, 177 C - 91025 - Marsala (TP), email ciullagiuseppe@libero.it, PEC giuseppe.ciulla@geopec.it, Tel. 333 8222715, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/11/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Con dispositivo 18/09/2025 il G.E. disponeva aggiornamento perizia riguardo sussistenza continuità trascrizioni.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - Via Domenico Scinà n.15 (in catasto n.14), piano Primo (Coord. Geografiche: Lat. 37,680925°; Lon. 12,796480°)

DESCRIZIONE

Il bene staggito, è costituito da un appartamento posto al piano primo di un antico fabbricato urbano di maggiore consistenza (v. foto all.2). L'accesso a detto appartamento avviene dalla via Scinà civ.15 (in catasto civ.14) attraverso un portoncino che accede ad un piccolo androne e ad una rampa di scala. L'appartamento è composto da quattro vani più accessori (bagno e terrazzino) con relativa area libera (lastrico solare) in cui è ubicata una stanza di sgombero. Urbanisticamente l'immobile è situato nel margine orientale del centro storico della città, poco distante dalla Chiesa di San Bartolomeo, con possibilità di parcheggio solamente su un lato della strada.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - Via Domenico Scinà n.15 (in catasto n.14), piano Primo

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:



- **** 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare staggita confina con area libera su via pubblica, con **** Omissis ****, con **** Omissis ****, con **** Omissis ****, con **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale direzione	17,16 mq	20,10 mq	1	20,10 mq	4,30 m	Primo
Dormitorio	23,17 mq	26,64 mq	1	26,64 mq	4,45 m	Primo
Cucina - Soggiorno	14,29 mq	16,43 mq	1	16,43 mq	3,65 m	Primo
Spogliatoio	10,92 mq	12,55 mq	1	12,55 mq	3,56 m	Primo
Bagno	7,33 mq	8,45 mq	1	8,45 mq	3,65 m	Primo
Terrazzino scoperto	5,44 mq	5,44 mq	0,25	1,36 mq	0,00 m	Primo
Locale di sgombero	17,21 mq	20,80 mq	0,20	4,16 mq	2,10 m	Secondo
Area libera (lastrico solare)	43,62 mq	43,62 mq	0,10	4,36 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				94,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				94,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Si produce rilievo planimetrico (piante p.1° e p.2°) unità immobiliare staggita (v.all.3-4)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/11/1980 al 05/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 181, Part. 741, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 176,11 Piano 1
Dal 05/11/2010 al 29/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 181, Part. 741, Sub. 4 Categoria A3 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 90 mq Rendita € 176,11 Piano 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	181	741	4		A3	3	5,5 vani	90 mq	176,11 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità immobiliare risulta accatastata con planimetria del 23/11/1939 (v.all.10), ultima planimetria in atti. Seppur la sagoma esterna rappresentata nel 1939 corrisponda a quella dello stato attuale dei luoghi, tuttavia si rilevano le seguenti difformità riscontrate a seguito di sopralluogo:

- 1) variata la posizione del vano porta tra i locali ingresso-soggiorno e la cucina;
- 2) risulta abolito il locale "cesso";
- 3) variata la posizione della porta di accesso al locale cucina;
- 4) mancata rappresentazione dell'area libera al piano secondo (copertura piana dell'appartamento);
- 5) mancata rappresentazione del locale di sgombero al piano secondo.

Al riguardo, lo scrivente ha eseguito un apposito rilievo planimetrico (v.all.3-4).

Ai fini catastali, occorre l'aggiornamento catastale della planimetria il che comporta anche la redazione di



apposito Elaborato Planimetrico con l'Elenco della suddivisione in subalterni mancante.

STATO CONSERVATIVO

Tenuto conto dello stato dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare staggita, ed in particolare:

- 1) pavimenti datati, nella stanza spogliatoio di tipologia diversa dalle altre stanze;
- 2) nelle due stanze con tetti spioventi, pareti mancanti di intonaco per l'altezza di circa un metro sotto al tetto, mancano i controsoffitti;
- 3) infissi interni datati;
- 4) impianto elettrico sottotraccia non a norma;
- 5) impianto idrico non a norma e servizio igienico-sanitario da adeguare perché l'antibagno è mancante;

Lo stato conservativo e di manutenzione del bene staggito può essere definito MEDIOCRE.

L'art. 21 Legge 392-1978 (stato di conservazione e manutenzione), in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 se lo stato è normale;
- b) 0,80 se lo stato è mediocre.

PARTI COMUNI

L'art.1117 del Codice Civile così statuisce sulle Parti comuni dell'edificio.

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;

2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni in muratura;

Esposizione: Nord/Ovest-Sud/Est

Altezza interna utile variabile: 4,45 m; 3,65 m;

Strutture verticali: muratura in conci di tufo;

Solai: appartamento in parte piani in latero cemento ed in parte a falda con travetti in ferro scatolare e pannelli di copertura in pannelli coibentati tipo isopan; locale di sgombero, travi in legno e lamiera grecata.

Copertura: in parte piana e in parte a falde;

Manto di copertura: in parte battuto cementizio ed in parte in coibentato tipo isopan;

Pareti esterne intonacate;

Pareti interne, da definire l'intonaco per circa un metro d'altezza sottostante le falde dei tetti.

Pavimentazione interna: mattonelle di cemento smaltate anni 40;

Infissi esterni in alluminio preverniciato;

Infissi interni in legno massello pannellati con vetratura superiore;

Scala condominiale una sola rampa rivestita in marmo;

Scala d'accesso al lastrico solare: in ferro con la rampa a ribalta senza parapetto (non a norma);

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: sottotraccia ma non a norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/06/1990 al 05/11/2010	**** Omissis ****	Pubblicazione di Testamento olografo - NON TRASCRITTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vincenzo Lombardo da Castelvetro	06/07/1990	15.163	3606
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		NON RISULTA TRASCRITTO			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/06/1990 al	**** Omissis ****	Ufficio del Registro di Castelvetro	06/07/1990	725	I
		Accettazione tacita eredità di Azzarito Caterina, richiedente SOVIME srl per AMCO spa -			



05/11/2010		Napoli			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Trainito Federico in Erice	05/11/2010	7133	3028
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	15/09/2025	19610	16471
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/11/2010 al 04/07/2025	**** Omissis ****	atto pubblico notarile di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Trainito Federico	05/11/2010	7133	3028
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	19/11/2010	25839	18382
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	18/11/2010	3996	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega copia atto di pubblicazione testamento olografo (v.all.11);
Si allega copia atto di compravendita in notaio Trainito Federico rep. 7133 del 5/11/2010 (v.all.19);
Si allega copia nota di trascrizione accettazione tacita eredità di Azzarito Caterina (v.all.20).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 14/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Trapani il 19/11/2010
Reg. gen. 25840 - Reg. part. 4508
Quota: 1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 50.000,00
Rogante: Trainito Federico
Data: 05/11/2010
N° repertorio: 7134
N° raccolta: 3029

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Trapani il 30/09/2024
Reg. gen. 21206 - Reg. part. 17671
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare staggita ricade all'interno della Z.T.O. "A2" definita dal Piano Regolatore Generale del Comune di Castelvetro come Zona di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art.27, co 1 e2, della Legge n° 457/78.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

1) Autorizzazione n.48 del 17/06/1999 per la variazione di destinazione d'uso da residenziale a sede centrale operativa Associazione Volontariato Croce D'Oro dei locali posti al piano primo dell'immobile sito in Via Scinà al civico 15 annotato in catasto al foglio di mappa 181 p.lla 741 sub 4;

2) Certificato di agibilità n.44/99;

3) Concessione Edilizia n.41 del 28/12/2011 per la ristrutturazione dell'intero immobile (v.all.5-6-7).

Al riguardo delle predette autorizzazioni, lo scrivente precisa che pur avendo inoltrato richieste di accesso agli atti (v.all.14-15) agli uffici del Genio Civile di Trapani e al Comune di Castelvetro (Ufficio Condono Edilizio, Ufficio Concessioni; Ufficio Autorizzazioni e Ufficio Agibilità), poi, in particolare per il Comune di Castelvetro, le ricerche inizialmente risultavano infruttuose, infatti, in ultimo, la concessione edilizia di cui al punto 3) è stata reperita all'archivio SUAP (sportello unico attività produttive).



Nel contempo delle predette ricerche infruttuose, lo scrivente, non avendo elementi su cui fondare il proprio giudizio sulla regolarità edilizia, ed in modo particolare per avere certezza del periodo di costruzione dell'unità immobiliare staggita, chiedeva autorizzazione al G.E. per richiedere aero-foto IGM-SAS del volo maggio 1941 (v.all.8-9) a mezzo della quale, da foto interpretazione, risulta la sagoma dell'edificio ed in particolare sembrerebbe risultare anche il locale di sgombero posto sul lastrico solare.

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.

NON ESISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto (v.all.6 e 7) allegato all'ultima autorizzazione per le seguenti difformità:

- A) Rif. progetto elaborato tavola n.5 in cui sono state evidenziate in giallo le differenze:

- 1) locale dormitorio, non esiste la pensilina aggettante su via Scinà; una parete misura 5,10 m e non 5,17 m;
- 2) locale direzione, una parete misura 4,69 m e non 4,57 m;
- 3) locale spogliatoio, la parete finestrata misura 3,08 m e non 3,70 m;
- 4) locale cucina, una parete misura 3,00 m e non 2,77 m; il vano porta che accede al bagno presenta la mazzetta laterale di 75 cm anziché circa 10 cm;
- 5) il locale bagno in pianta misura 2,90x2,44 m e non 2,80x2,76 m; non esiste il locale antibagno.

- B) Rif. progetto elaborato tavola n.5A in cui sono state evidenziate in giallo le differenze:

- 1) locale dormitorio, si ribadisce che non esiste la pensilina. Si evidenzia che è stato SOSTITUITO IL TETTO A FALDA SENZA AUTORIZZAZIONI, il nuovo tetto presenta travi in lamiera scatolare e copertura in pannelli di coibentato tipo isopan, inoltre risultano variate le altezze d'imposta del tetto che in realtà sono di 4,45 e 6,05 m e non di 4,05 e 5,32 m progettuali, TALI INTERVENTI MANUTENTIVI POTREBBERO COSTITUIRE ILLECITO EDILIZIO, manca il controsoffitto;
- 2) locale direzione, l'altezza utile rilevata è di 4,30 m e non di 4,40 m;
- 3) locali cucina e bagno, l'altezza utile rilevata è di 3,65 m e non di 3,80 m;
- 4) locale spogliatoio, è stato sostituito il tetto a falda stesse modalità di cui al punto B1), manca controsoffitto;
- 5) locale di sgombero sopra lastrico solare, le altezze rilevate del tetto a falda sono 2,10 e 2,89 m e non di 2,54 e 3,80 m. Inoltre, è stata sostituita la copertura in lastre di lamiera zincata senza autorizzazione.

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 esperite



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 Domenico Scinà n.15 (in catasto n.14), piano Primo

Il bene staggito, è costituito da un appartamento posto al piano primo di un antico fabbricato urbano di maggiore consistenza (v. foto all.2). L'accesso a detto appartamento avviene dalla via Scinà civ.15 (in catasto civ.14) attraverso un portoncino che accede ad un piccolo androne e ad una rampa di scala. L'appartamento è composto da quattro vani più accessori (bagno e terrazzino) con relativa area libera (lastrico solare) in cui è ubicata una stanza di sgombero. Urbanisticamente l'immobile è situato nel margine orientale del centro storico della città, poco distante dalla Chiesa di San Bartolomeo, con possibilità di parcheggio solamente su un lato della strada.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 181, Part. 741, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 62.073,00

Il metodo utilizzato, per la stima del più probabile valore di mercato del bene staggito, è il metodo sintetico per comparazione diretta del bene da stimare, (tramite un parametro tecnico, nel caso specifico, la superficie convenzionale espressa in mq), con immobili simili (ovvero immobili con assimilabili per qualità tecniche ed economiche) dei quali siano noti i prezzi di mercato. Al fine di determinare il valore di mercato di beni simili a quello oggetto di stima, si è fatto riferimento alle tabelle dei valori immobiliari (OMI) pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, alle quotazioni del Borsino immobiliare, e tramite indagini di mercato, si è fatto riferimento altresì, alle quotazioni delle principali agenzie immobiliari della zona.

Sulla scorta delle informazioni di cui al precedente punto, accertate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima (intrinseche: tipologia del fabbricato, destinazione d'uso, esposizione, altitudine, giacitura, dimensione e forma, finiture, uso e manutenzione, classe energetica, età, etc. - estrinseche: substrato socio-economico, dall'ubicazione rispetto al centro urbano, dalle condizioni climatiche ed igieniche, dalla densità di popolazione, dall'importanza delle strade di accesso, dalla vicinanza delle attrezzature collettive (servizi), etc.; - situazione giuridica, ovvero l'insieme di vincoli legali e contrattuali che condizionano o limitano l'esercizio del diritto di proprietà quali obbligazioni, servitù, ipoteche), assunta la superficie convenzionale (mq) quale parametro tecnico di comparazione, rilevate le quotazioni degli immobili simili in condizione di ordinarietà, tenuto conto che la banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni di tipo economico siti nella fascia centrale/centro storico, in STATO CONSERVATIVO NORMALE ha registrato per il 2° semestre 2024 valori unitari di mercato (€/mq) che

oscillano tra 550 e 770 euro per metro quadro di superficie lorda (v.all.16), si ritiene che il valore unitario medio di mercato può essere considerato: $1/2 \cdot (550 + 770)$ euro = 660,00 €/mq da assoggettare ai deprezzamenti di cui in calce.

Non si procede al calcolo del canone di locazione in quanto l'appartamento al momento non potrebbe essere affittato atteso che versa in precarie condizioni igienico sanitarie dovute al fatto che manca il completamento d'intonaco alle pareti delle stanze con tetti a falde, per la mancanza di adeguamento del bagno mancante di antibagno.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castelvetro (TP) - Via Domenico Scinà n.15 (in catasto n.14), piano Primo	94,05 mq	660,00 €/mq	€ 62.073,00	100,00%	€ 62.073,00
				Valore di stima:	€ 62.073,00

Valore di stima: € 62.073,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione (mediocre) che include il ripristino altezze dei solai a falda, dei controsoffitti, dell'antibagno e degli impianti	20,00	%
Oneri regolarizzazione urbanistica, strutturale (SCIA sanatoria ex art.36 DPR 380/2001 SUE/Comune e Genio Civile per sostituzione solai) e catastale	1500,00	€
Onorari per competenze tecniche, per regolarizzazione urbanistica, strutturale e catastale, comprensivi di oneri accessori	5000,00	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	5,00	%
Imprevisti ed arrotondamenti	54,75	€

Valore finale di stima: € 40.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenzia al Signor Giudice che relativamente a quanto accertato e relazionato dallo scrivente riguardo alla "Regolarità Edilizia", potrebbe sussistere illecito edilizio per l'esecuzione di lavori non autorizzati di manutenzione dei tetti a falda.

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 05/10/2025



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale operazioni peritali
- ✓ N° 2 Foto - Foto stato dei luoghi perizia
- ✓ N° 3 Altri allegati - Rilievo planimetrico pianta piano 1°
- ✓ N° 4 Altri allegati - Rilievo planimetrico pianta piano 2°
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - Ultima concessione edilizia
- ✓ N° 6 Tavola del progetto - Tav. n° 5
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Tav. n° 5A
- ✓ N° 9 Ortofoto - Aerofoto IGM-SAS volo maggio 1941
- ✓ N° 10 Planimetrie catastali - Ultima planimetria catastale in atti risalente al 1939
- ✓ N° 11 Atto di provenienza - Atto pubblicazione testamento olografo 18/6/1990
- ✓ N° 12 Estratti di mappa - Stralcio di mappa aggiornato
- ✓ N° 13 Visure e schede catastali - Visura storica aggiornata
- ✓ N° 14 Altri allegati - Nota accesso agli atti al Comune
- ✓ N° 15 Altri allegati - Nota accesso agli atti al Genio Civile
- ✓ N° 16 Altri allegati - Interrogazione valori OMI
- ✓ N° 17 Altri allegati - Avvisi alle parti inizio operazioni peritali
- ✓ N° 18 Altri allegati - Ricevute trasmissione perizia alle parti
- ✓ N° 19 Atto di provenienza - Notaio Trainito Federico rep. 7133 del 5/11/2010
- ✓ N° 20 Altri allegati - Nota di trascrizione accettazione tacita eredità di Azzarito Caterina



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - Via Domenico Scinà n.15 (in catasto n.14), piano Primo

Il bene staggito, è costituito da un appartamento posto al piano primo di un antico fabbricato urbano di maggiore consistenza (v. foto all.2). L'accesso a detto appartamento avviene dalla via Scinà civ.15 (in catasto civ.14) attraverso un portoncino che accede ad un piccolo androne e ad una rampa di scala. L'appartamento è composto da quattro vani più accessori (bagno e terrazzino) con relativa area libera (lastrico solare) in cui è ubicata una stanza di sgombero. Urbanisticamente l'immobile è situato nel margine orientale del centro storico della città, poco distante dalla Chiesa di San Bartolomeo, con possibilità di parcheggio solamente su un lato della strada.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 181, Part. 741, Sub. 4, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare staggita ricade all'interno della Z.T.O. "A2" definita dal Piano Regolatore Generale del Comune di Castelvetro come Zona di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art.27, co 1 e2, della Legge n° 457/78.

Prezzo base d'asta: € 40.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 134/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelvetro (TP) - Via Domenico Scinà n.15 (in catasto n.14), piano Primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 181, Part. 741, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	94,05 mq
Stato conservativo:	Tenuto conto dello stato dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare staggita, ed in particolare: 1) pavimenti datati, nella stanza spogliatoio di tipologia diversa dalle altre stanze; 2) nelle due stanze con tetti spioventi, pareti mancanti di intonaco per l'altezza di circa un metro sotto al tetto, mancano i controsoffitti; 3) infissi interni datati; 4) impianto elettrico sottotraccia non a norma; 5) impianto idrico non a norma e servizio igienico-sanitario da adeguare perché l'antibagno è mancante; Lo stato conservativo e di manutenzione del bene staggito può essere definito MEDIOCRE. L'art. 21 Legge 392-1978 (stato di conservazione e manutenzione), in relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti: a) 1,00 se lo stato è normale; b) 0,80 se lo stato è mediocre.		
Descrizione:	Il bene staggito, è costituito da un appartamento posto al piano primo di un antico fabbricato urbano di maggiore consistenza (v. foto all.2). L'accesso a detto appartamento avviene dalla via Scinà civ.15 (in catasto civ.14) attraverso un portoncino che accede ad un piccolo androne e ad una rampa di scala. L'appartamento è composto da quattro vani più accessori (bagno e terrazzino) con relativa area libera (lastrico solare) in cui è ubicata una stanza di sgombero. Urbanisticamente l'immobile è situato nel margine orientale del centro storico della città, poco distante dalla Chiesa di San Bartolomeo, con possibilità di parcheggio solamente su un lato della strada.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Trapani il 19/11/2010
Reg. gen. 25840 - Reg. part. 4508
Quota: 1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 50.000,00
Rogante: Trainito Federico
Data: 05/11/2010
N° repertorio: 7134
N° raccolta: 3029

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Trapani il 30/09/2024
Reg. gen. 21206 - Reg. part. 17671
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

