
TRIBUNALE DI MARSALA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Calderone Maddalena, nell'Esecuzione Immobiliare 49/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - via Pietro Luna, 33, piano 1°.....	5
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Castelvetro (TP) - via P. Luna angolo via F. Filzi, piano T	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - via Pietro Luna, 33, piano 1°	6
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Castelvetro (TP) - via P. Luna angolo via F. Filzi, piano T	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - via Pietro Luna, 33, piano 1°.....	6
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Castelvetro (TP) - via P. Luna angolo via F. Filzi, piano T	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - via Pietro Luna, 33, piano 1°.....	7
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Castelvetro (TP) - via P. Luna angolo via F. Filzi, piano T	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - via Pietro Luna, 33, piano 1°.....	7
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Castelvetro (TP) - via P. Luna angolo via F. Filzi, piano T	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - via Pietro Luna, 33, piano 1°.....	8
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Castelvetro (TP) - via P. Luna angolo via F. Filzi, piano T	8
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - via Pietro Luna, 33, piano 1°.....	10
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Castelvetro (TP) - via P. Luna angolo via F. Filzi, piano T.....	10
Precisazioni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - via Pietro Luna, 33, piano 1°	11
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Castelvetro (TP) - via P. Luna angolo via F. Filzi, piano T.....	11
Patti	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - via Pietro Luna, 33, piano 1°	11
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Castelvetro (TP) - via P. Luna angolo via F. Filzi, piano T.....	11
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - via Pietro Luna, 33, piano 1°	11

Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Castelvetro (TP) - via P. Luna angolo via F. Filzi, piano T.....	12
Parti Comuni.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - via Pietro Luna, 33, piano 1°	12
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Castelvetro (TP) - via P. Luna angolo via F. Filzi, piano T.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - via Pietro Luna, 33, piano 1°	12
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Castelvetro (TP) - via P. Luna angolo via F. Filzi, piano T.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - via Pietro Luna, 33, piano 1°	12
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Castelvetro (TP) - via P. Luna angolo via F. Filzi, piano T.....	13
Stato di occupazione	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - via Pietro Luna, 33, piano 1°	13
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Castelvetro (TP) - via P. Luna angolo via F. Filzi, piano T.....	13
Provenienze Ventennali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - via Pietro Luna, 33, piano 1°	14
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Castelvetro (TP) - via P. Luna angolo via F. Filzi, piano T.....	14
Formalità pregiudizievoli	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - via Pietro Luna, 33, piano 1°	15
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Castelvetro (TP) - via P. Luna angolo via F. Filzi, piano T.....	16
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - via Pietro Luna, 33, piano 1°	16
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Castelvetro (TP) - via P. Luna angolo via F. Filzi, piano T.....	16
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - via Pietro Luna, 33, piano 1°	16
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Castelvetro (TP) - via P. Luna angolo via F. Filzi, piano T.....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - via Pietro Luna, 33, piano 1°	18
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Castelvetro (TP) - via P. Luna angolo via F. Filzi, piano T.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 49/2021 del R.G.E.....	23
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 165.000,00	23

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - via Pietro Luna, 33, piano 1°	25
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Castelvetro (TP) - via P. Luna angolo via F. Filzi, piano T.....	25

INCARICO

In data 11/11/2021, il sottoscritto Arch. Calderone Maddalena, con studio in Via Pitagora Selinunte - 91022 - Castelvetro (TP), email calderonemaddalena@alice.it, PEC maddalenacalderone@pec.it, Tel. 3477293909, Fax 0924 908510, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/11/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - via Pietro Luna, 33, piano 1°
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Castelvetro (TP) - via P. Luna angolo via F. Filzi, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELVETRO (TP) - VIA PIETRO LUNA, 33, PIANO 1°

Appartamento per civile abitazione posto al piano 1° dell'immobile pignorato, costituito da un edificio a due piani fuori terra (costruzione antecedente il 1942) ubicato in zona limitrofa al centro storico. L'appartamento, al quale si accede con ingresso indipendente tramite un portoncino su via Pietro Luna ed una scala con unica rampa, ha una superficie utile di mq 95 ed è costituito da un ingresso, un ampio soggiorno-pranzo con due balconi, una camera letto con cabina armadio, un ripostiglio, cucina, ampio wc e disimpegni. Da una scala, con ingresso dal soggiorno, si accede al terrazzo di copertura parzialmente coperto da una tettoia con elementi metallici e lastre in plastica. Complessivamente buono lo stato di conservazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASTELVETRO (TP) - VIA P. LUNA ANGOLO VIA F. FILZI, PIANO T

Uffici con garage e corte ad uso esclusivo, posti al piano terra dell'immobile pignorato, costituito da un edificio a due piani fuori terra (costruzione antecedente il 1942) ubicato in zona limitrofa al centro storico. La superficie utile degli uffici è di mq 69, distribuita in n.4 vani, wc, rip. e disimpegno; il garage e la corte direttamente collegati agli uffici, hanno una superficie utile rispettivamente di mq 24 e di mq 42. Gli uffici hanno due accessi indipendenti diretti su via P. Luna ed un accesso attraverso la corte tramite un cancello carraio su via F. Filzi, dal quale si accede anche al garage. La corte è parzialmente coperta da una tettoia con elementi metallici e lastra in plastica. Ristrutturati nel 2002, presentano, complessivamente, un buono stato di conservazione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 Pietro Luna, 33, piano 1°
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Castelvetro (TP) - via P. Luna angolo via F. Filzi, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA PIETRO LUNA, 33, PIANO 1°

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

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA P. LUNA ANGOLO VIA F. FILZI, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA PIETRO LUNA, 33, PIANO 1°

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA P. LUNA ANGOLO VIA F. FILZI, PIANO T

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA PIETRO LUNA, 33, PIANO 1°

L'immobile confina con via Pietro Luna, con via Fabio Filzi e con proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED].

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA P. LUNA ANGOLO VIA F. FILZI, PIANO T

L'immobile confina con via Pietro Luna, con via Fabio Filzi e con proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED].

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA PIETRO LUNA, 33, PIANO 1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,26 mq	128,00 mq	1,00	128,00 mq	3,40 m	Primo
Balconi scoperti	3,36 mq	3,36 mq	0,30	1,00 mq	0,00 m	Primo
Terrazzo di copertura praticabile con accesso da scala interna, ad uso esclusivo (superficie totale mq 120, di cui mq 25 al 15%)	25,00 mq	25,00 mq	0,15	3,75 mq	0,00 m	Secondo
Terrazzo di cui sopra (superficie totale mq 120, di cui la superficie eccedente mq 25 al 5%)	95,00 mq	95,00 mq	0,05	4,75 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				137,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				137,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il suddetto calcolo della consistenza dell'appartamento si fa riferimento all'Allegato grafico "Piante Piano terra - 1° - 2°" ed all'Allegato "Calcolo superfici".

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA P. LUNA ANGOLO VIA F. FILZI, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------

Ufficio	69,21 mq	94,00 mq	1,00	94,00 mq	3,80 m	Terra
Garage	23,76 mq	29,18 mq	0,50	14,59 mq	4,10 m	Terra
Corte	42,39 mq	47,00 mq	0,10	4,70 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				113,29 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,29 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per il suddetto calcolo della consistenza dell'appartamento si fa riferimento all'Allegato grafico "Piante Piano terra - 1° - 2°" ed all'Allegato "Calcolo superfici".

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA PIETRO LUNA, 33, PIANO 1°

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/03/1977	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 233, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 0,51 Piano T-1-2
Dal 24/03/1977 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 233, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 0,51 Piano T-1-2
Dal 01/01/1992 al 08/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 233, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 7,5 vani Rendita € 282,76 Piano T-1-2
Dal 08/06/2022 al 20/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 233, Sub. 7 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 137 mq Rendita € 266,49 Piano T-1-2

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA P. LUNA ANGOLO VIA F. FILZI, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/03/1977	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 233, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 0,33 Piano T
Dal 24/03/1977 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 233, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 0,33 Piano T
Dal 01/01/1992 al 29/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 233, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7 vani Rendita € 191,61 Piano T
Dal 29/03/2007 al 02/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 233, Sub. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 24 mq Rendita € 50,82 Piano T
Dal 29/03/2007 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 233, Sub. 4 Categoria A10 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 1.063,90 Piano T
Dal 02/11/2007 al 03/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 233, Sub. 6 Categoria C6 Cl.4, Cons. 24 mq Rendita € 50,82 Piano T
Dal 02/11/2007 al 27/04/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 1283 Categoria F1, Cons. 47 mq Piano T
Dal 03/11/2008 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 233, Sub. 6 Categoria C6 Cl.4, Cons. 24 mq Rendita € 50,82 Piano T
Dal 09/11/2015 al 14/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 233, Sub. 4 Categoria A10 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 94,00 mq Rendita € 1.063,90 Piano T
Dal 09/11/2015 al 14/12/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 47, Part. 233, Sub. 6 Categoria C6 Cl.4, Cons. 24 mq Superficie catastale 29,00 mq Rendita € 50,82

		Piano T
--	--	---------

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA PIETRO LUNA, 33, PIANO 1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	233	7		A3	5	6 vani	137,00 mq	266,49 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

In seguito alla richiesta del 13/12/21 di acquisizione della planimetria catastale relativa all'appartamento in oggetto (Fg.47 Part.233 Sub.2), non è stata rilasciata alcuna planimetria, in quanto la stessa risultava "non rilasciabile".

In data 16/03/22, dando riscontro alla nota del 05/02/22 di richiesta chiarimenti, l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Trapani, con nota pec n.35744, comunicava di inoltrare la richiesta di accesso ai documenti amministrativi ai sensi della legge 7 agosto 1990 n.241. Dando riscontro a detta richiesta del 21/03/22, in data 14/04/22 è stata rilasciata copia della vecchia planimetria catastale del 1939.

Pertanto, è stato necessario presentare un aggiornamento catastale, in atti dal 08/06/22 (rif. Allegati "Planimetria catastale del 09/06/22" e "Visura storica del 20/06/22"), che ha determinato la modifica dei dati catastali relativi all'appartamento e che quindi risultano diversi rispetto a quelli presenti nell'atto di pignoramento.

Le spese tecniche per detto aggiornamento catastale, a carico della procedura, ammonta a € 550,00, oltre oneri fiscali.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA P. LUNA ANGOLO VIA F. FILZI, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	47	233	4		A10	1	4 vani	94,00 mq	1063,9 €	T	

	47	233	6		C6	4	24 mq	29,00 mq	50,82 €	T	
	47	1283			F1		47 mq			T	

Corrispondenza catastale

Si fa presente che con la variazione catastale del 02/11/07 (frazionamento di corte), il Sub 5, costituito da garage e da corte di pertinenza, è stato frazionato: nel garage divenendo Sub 6 (rif. Allegato "Planimetria catastale Sub 6") e nella corte divenendo Particella 1283 (rif. Allegati "Mappa catastale" e "Visura storica P.lla 1283"). Detta Particella, nell'Atto di pignoramento, non risulta nell'elenco delle Particelle catastali, ma comunque la superficie, individuata dalla stessa, risulta annoverata nella descrizione dell'immobile pignorato (pag.4 "... cortile di pertinenza..."). Infatti, come riscontrato nel sopralluogo del 14/12/21, detta corte risulta essere parte integrante dell'immobile (rif. Allegati "Piante Piano terra - 1° - 2°" e "Documentazione fotografica").

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA PIETRO LUNA, 33, PIANO 1°

Preso visione, in sede di sopralluogo, del documento d'identità N.AV5353142 rilasciato dal comune di Castelvetro, risulta che la sig.ra # [REDACTED] #, coniugata # [REDACTED] #, è residente in Castelvetro (TP) via Pietro Luna n.33

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA P. LUNA ANGOLO VIA F. FILZI, PIANO T

Preso visione, in sede di sopralluogo, del documento d'identità N.AV5353142 rilasciato dal comune di Castelvetro, risulta che la sig.ra # [REDACTED] #, coniugata # [REDACTED] #, è residente in Castelvetro (TP) via Pietro Luna n.33

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA PIETRO LUNA, 33, PIANO 1°

Non risultano contratti di locazione in essere.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA P. LUNA ANGOLO VIA F. FILZI, PIANO T

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA PIETRO LUNA, 33, PIANO 1°

L'unità immobiliare in oggetto risulta in discrete condizioni manutentive.

Tuttavia si ritiene opportuno segnalare che la tettoia in plastica, che copre parte del terrazzo di copertura, si presenta in pessime condizioni manutentive, sicuramente da monitorare e che potrebbero determinare la necessità di ristrutturazione della stessa.

Inoltre, in adiacenza a detta tettoia, si è riscontrata la presenza di una piccola lastra ondulata di mq 2,00 circa a base di amianto (Eternit), a copertura di un piccolo vano tecnico (rif. Allegato grafico "Piante Piano terra - 1° - 2°" ed all'Allegato "Documentazione fotografica"). Lo stato di detta lastra non sembra presenti imminente pericolo ambientale; comunque, si deve prevedere la rimozione e lo smaltimento della stessa, da parte di ditta specializzata iscritta all'Albo nazionale dei gestori ambientali, il cui costo ammonta a circa € 200,00.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA P. LUNA ANGOLO VIA F. FILZI, PIANO T

L'unità immobiliare in oggetto risulta in discrete condizioni manutentive.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA PIETRO LUNA, 33, PIANO 1°

Trattandosi di proprietà indipendente non vi sono parti comuni.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA P. LUNA ANGOLO VIA F. FILZI, PIANO T

Trattandosi di proprietà indipendente non vi sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA PIETRO LUNA, 33, PIANO 1°

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile pignorato.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA P. LUNA ANGOLO VIA F. FILZI, PIANO T

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sull'immobile pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA PIETRO LUNA, 33, PIANO 1°

L'appartamento, che si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione, si trova al 1° piano dell'edificio a due piani fuori terra (oggetto di pignoramento), realizzato in epoca antecedente il 1942, in muratura portante in conci di tufo e solai in latero-cemento, con copertura a terrazzo praticabile. Le scale, quella di accesso all'appartamento e quella di accesso al terrazzo di copertura, sono entrambe ad unica rampa, la prima con rivestimento in marmo e passamano in legno e la seconda con rivestimento in marmette di cemento.

Esposto a nord-est e a nord-ovest e confinante sugli altri due lati con costruzioni di altra proprietà, ha un'altezza interna utile di m 3,40.

Le superfici esterne sono finite con intonaco tipo Li Vigni. Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e

tinteggiati; la pavimentazione di tutti i vani è in mattoni di ceramica; il servizio igienico con vasca è dotato di tutti i pezzi sanitari e le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica fino al soffitto. Gli infissi esterni sono in alluminio con persiane; quelli interni sono del tipo tamburato. I due balconi, che si affacciano su via Pietro Luna, sono pavimentati ed hanno parapetti in ferro. Sul terrazzo di copertura, pavimentato con mattoni in cemento, si trova una tettoia con elementi metallici e lastre in plastica.

Gli impianti elettrico, idrico e di scarico, allacciati alle reti comunali, sono del tipo sottotraccia. Assente l'impianto termico; la produzione di acqua calda per uso sanitario è garantita da scaldacqua elettrico ubicato in cucina.

In generale il tutto presenta un buono stato di manutenzione.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA P. LUNA ANGOLO VIA F. FILZI, PIANO T

Il Bene N°2, costituito da uffici-garage-corte, che si trova al piano terra dell'edificio a due piani fuori terra (oggetto di pignoramento), è stato realizzato, in epoca antecedente il 1942, in muratura portante in conci di tufo dello spessore di 40/50 cm e solai in latero-cemento; ristrutturato nel 2002, si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione.

Esposto a nord-est e a nord-ovest e confinante sugli altri due lati con costruzioni di altra proprietà, ha un'altezza interna utile di m 3,80.

Le superfici esterne sono finite con intonaco tipo Li Vigni, il prospetto su via P. Luna è rivestito con lastre in marmo. Le pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; la pavimentazione di tutti i vani, del garage e della corte, è in mattoni di ceramica; il servizio igienico con doccia è dotato di tutti i pezzi sanitari e le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica h=2,00 m. Gli infissi esterni sono in alluminio con persiane; quelli interni sono del tipo tamburato. Nel garage è stato realizzato un soppalco con profilati metallici e legno. La corte è stata parzialmente coperta da una tettoia con elementi metallici e lastra in plastica.

Gli impianti elettrico, idrico e di scarico, allacciati alle reti comunali, sono del tipo sottotraccia. Assente l'impianto termico; la produzione di acqua calda per uso sanitario è garantita da scaldacqua elettrico. Nella corte si trova una cisterna interrata per riserva idrica di circa 8000 lt.

In generale il tutto presenta un buono stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA PIETRO LUNA, 33, PIANO 1°

Al momento del sopralluogo all'immobile pignorato, effettuato in data 14/12/2021, lo stesso risultava libero (rif. Allegato "Documentazione fotografica"), in quanto, come riferito dalla debitrice esecutata, per motivi di salute del coniuge, debitore esecutato, si erano temporaneamente trasferiti al piano terra dell'edificio, oggetto della presente perizia.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA P. LUNA ANGOLO VIA F. FILZI, PIANO T

Al momento del sopralluogo all'immobile pignorato, effettuato in data 14/12/2021, lo stesso risultava abitato dai debitori esecutati, in quanto, come riferito dalla debitrice esecutata, per motivi di salute del coniuge, debitore esecutato, si erano temporaneamente trasferiti al piano terra dell'edificio. (rif. Allegato "Documentazione fotografica").

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA PIETRO LUNA, 33, PIANO 1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1977	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lombardo Angelo	24/03/1977	87931	10901
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani	15/04/1977	6230	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UR Sede CASTELVETRANO (TP)	04/04/1977	1092	161		

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.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA P. LUNA ANGOLO VIA F. FILZI, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1977	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lombardo Angelo	24/03/1977	87931	10901
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani	15/04/1977	6230	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UR Sede CASTELVETRANO (TP)	04/04/1977	1092	161		

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UR Sede CASTELVETRANO (TP)	04/04/1977	1092	161

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA PIETRO LUNA, 33, PIANO 1°

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 24/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Trapani il 24/05/2007
Reg. gen. 15112 - Reg. part. 3024
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: [REDACTED]
Data: 16/05/2007
N° repertorio: 16554
N° raccolta: 7644

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 24/05/2021
Reg. gen. 10425 - Reg. part. 8002
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA P. LUNA ANGOLO VIA F. FILZI, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 24/05/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Trapani il 24/05/2007
Reg. gen. 15112 - Reg. part. 3024
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: [REDACTED] [REDACTED]
Data: 16/05/2007
N° repertorio: 16554
N° raccolta: 7644

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 24/05/2021
Reg. gen. 10425 - Reg. part. 8002
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA PIETRO LUNA, 33, PIANO 1°

L'immobile si trova in una posizione limitrofa al centro storico in Zona omogenea B1 del P.R.G. di Castelvetro.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA P. LUNA ANGOLO VIA F. FILZI, PIANO T

L'immobile si trova in una posizione limitrofa al centro storico in Zona omogenea B1 del P.R.G. di Castelvetro.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA PIETRO LUNA, 33, PIANO 1°

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il Comune di Castelvetro in data 03/06/2002 ha rilasciato il Certificato di Abitabilità n.48/2002.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA P. LUNA ANGOLO VIA F. FILZI, PIANO T

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il Comune di Castelvetro in data 21/02/2002 ha rilasciato l'Autorizzazione n.16/2002 per la variazione di destinazione d'uso, da residenziale ad ufficio privato, del piano terra dell'immobile pignorato, e per i relativi lavori di ristrutturazione, di cui al progetto allegato a detta Autorizzazione. Successivamente, in data 03/06/2002 ha rilasciato il Certificato di Abitabilità n.48/2002 per l'intero immobile.

In sede di sopralluogo, in data 14/12/2021, si sono riscontrate delle difformità rispetto al progetto allegato all'Autorizzazione di cui sopra, consistenti: nella realizzazione di un soppalco nel garage, realizzato con profilati metallici e legno, e di una tettoia di mq 25 nella corte, realizzata con struttura precaria in elementi metallici e lastra in plastica (rif. Allegati "Pianta Piano terra - 1° - 2°" e "Documentazione fotografica").

Le suddette opere sono state realizzate senza titolo abilitativo. Pertanto, si deve prevedere quanto necessario per la regolarizzazione urbanistica: per quanto riguarda il soppalco nel garage, risultando non sanabile, si dovrebbe realizzare il ripristino dello stato originario con la demolizione dello stesso, previo inoltre al Comune da parte di un tecnico di una opportuna SCIA; per quanto riguarda la tettoia nella corte, potrebbe essere sanata con l'art.20 L.R. 4/2003.

Il costo complessivo, per realizzare quanto suddetto, compreso le competenze tecniche necessarie per la predisposizione, la sottoscrizione e la presentazione delle pratiche (comprensivi degli oneri fiscali), ammonta a € 5.500,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA PIETRO LUNA, 33, PIANO 1°

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA P. LUNA ANGOLO VIA F. FILZI, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - via Pietro Luna, 33, piano 1°
Appartamento per civile abitazione posto al piano 1° dell'immobile pignorato, costituito da un edificio a due piani fuori terra (costruzione antecedente il 1942) ubicato in zona limitrofa al centro storico. L'appartamento, al quale si accede con ingresso indipendente tramite un portoncino su via Pietro Luna ed una scala con unica rampa, ha una superficie utile di mq 95 ed è costituito da un ingresso, un ampio soggiorno-pranzo con due balconi, una camera letto con cabina armadio, un ripostiglio, cucina, ampio wc e disimpegni. Da una scala, con ingresso dal soggiorno, si accede al terrazzo di copertura parzialmente coperto da una tettoia con elementi metallici e lastre in plastica. Complessivamente buono lo stato di conservazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 233, Sub. 7, Categoria A3Valore di stima del bene: € 73.562,50

Il più probabile valore unitario da attribuire al Bene N°1 (appartamento) è stato determinato effettuando la media aritmetica dei due valori ottenuti separatamente da due analisi, la prima analitica o a reddito e la seconda sintetica o a valore di mercato.

I valori applicati, sia per il calcolo del canone di locazione che per il calcolo del valore di mercato, sono stati desunti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate" per il comune di Castelvetro, Codice Zona C1, Microzona 2, Destinazione residenziale e Tipologia "Abitazioni di tipo economico".

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e lo stato di manutenzione del Bene, oggetto di valutazione, sono stati applicati i relativi coefficienti di merito, risultando una percentuale di riduzione, pari al 5%, del valore di locazione e del valore di mercato; inoltre, nella stima a valore di mercato, è stato applicato un coefficiente correttivo pari a 0,95, considerando eventuali lavori di adeguamento, quali la ristrutturazione del terrazzo di copertura.

La stima è stata redatta per una superficie convenzionale di mq 137,50 (rif. paragrafo "Consistenza immobile").

(vedi Allegati "Calcoli di stima" e "Geopoi Quotazione immobiliare Abitazioni").

- Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Castelvetro (TP) - via P. Luna angolo via F. Filzi, piano T

Uffici con garage e corte ad uso esclusivo, posti al piano terra dell'immobile pignorato, costituito da un edificio a due piani fuori terra (costruzione antecedente il 1942) ubicato in zona limitrofa al centro storico. La superficie utile degli uffici è di mq 69, distribuita in n.4 vani, wc, rip. e disimpegno; il garage e la corte direttamente collegati agli uffici, hanno una superficie utile rispettivamente di mq 24 e di mq 42. Gli uffici hanno due accessi indipendenti diretti su via P. Luna ed un accesso attraverso la corte tramite un cancello carraio su via F. Filzi, dal quale si accede anche al garage. La corte è parzialmente coperta da una tettoia con elementi metallici e lastra in plastica. Ristrutturati nel 2002, presentano, complessivamente, un buono stato di conservazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 233, Sub. 4, Categoria A10 - Fg. 47, Part. 233, Sub. 6, Categoria C6 - Fg. 47, Part. 1283, Categoria F1 Valore di stima del bene: € 97.202,82

Il più probabile valore unitario da attribuire al Bene N°2 (uffici-garage-corte) è stato determinato effettuando la media aritmetica dei due valori ottenuti separatamente da due analisi, la prima analitica o a reddito e la seconda sintetica o a valore di mercato.

I valori applicati, sia per il calcolo del canone di locazione che per il calcolo del valore di mercato, sono stati desunti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate" per il comune di Castelvetro, Codice Zona C1, Microzona 2, Destinazione residenziale e Tipologia "Uffici".

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e lo stato di manutenzione del Bene, oggetto di valutazione, ed i relativi coefficienti di merito, è risultata una percentuale di applicazione pari allo 0%; inoltre, nella stima a valore di mercato, non è stato applicato alcun coefficiente correttivo, in quanto non si è evidenziata la necessità di eventuali lavori di adeguamento.

La stima è stata redatta per una superficie convenzionale di mq 113,29 (rif. paragrafo "Consistenza immobile").

(vedi Allegati "Calcoli di stima" e "Geopoi Quotazione immobiliare Uffici").

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castelvetro (TP) - via Pietro Luna, 33, piano 1°	137,50 mq	535,00 €/mq	€ 73.562,50	100,00%	€ 73.562,50
Bene N° 2 - Ufficio Castelvetro (TP) - via P. Luna angolo via F. Filzi, piano T	113,29 mq	858,00 €/mq	€ 97.202,82	100,00%	€ 97.202,82
				Valore di stima:	€ 170.765,32

Valore di stima: € 170.765,32

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

Oneri di regolarizzazione urbanistica (rif. Paragrafo "Regolarità edilizia - Bene N°2")	5500,00	€
Rimozione e smaltimento lastra ondulata a base di amianto (rif. Paragrafo "Stato conservativo - Bene N°1")	200,00	€

Valore finale di stima: € 165.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Castelvetrano, li 17/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Calderone Maddalena

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - A 01 - Documentazione fotografica + Google Earth (Aggiornamento al 14/12/2021)
- ✓ Altri allegati - A 02 - Piante Piano terra - 1° - 2° (Aggiornamento al 20/06/2022)
- ✓ Altri allegati - A 03 - Calcolo superfici (Aggiornamento al 20/06/2022)
- ✓ Altri allegati - A 04 - Calcoli di stima (Aggiornamento al 20/06/2022)
- ✓ Altri allegati - A 05a - Geopoi Quotazione immobiliare Abitazioni (Aggiornamento al 19/06/2022)
- ✓ Altri allegati - A 05b - Geopoi Quotazione immobiliare Uffici (Aggiornamento al 19/06/2022)
- ✓ Altri allegati - A 06a - Visura storica Fg. 47 P.lla 233 Sub 7 (ex Sub 2) (Aggiornamento al 20/06/2022)
- ✓ Altri allegati - A 06b - Visura storica Fg. 47 P.lla 233 Sub 4 (Aggiornamento al 14/12/2021)
- ✓ Altri allegati - A 06c - Visura storica Fg. 47 P.lla 233 Sub 6 (ex Sub 5) (Aggiornamento al 14/12/2021)
- ✓ Altri allegati - A 06d - Visura storica Fg. 47 P.lla 1283 (ex P.lla 233 Sub 5) (Aggiornamento al 27/04/2022)
- ✓ Altri allegati - A 07 - Mappa catastale Fg. 47 P.lle 233 e 1283 (Aggiornamento al 27/04/2022)
- ✓ Altri allegati - A 08a - Planimetria catastale Fg. 47 P.lla 233 Sub 7 (ex Sub 2) (Aggiornamento al 09/06/2022)
- ✓ Altri allegati - A 08b - Planimetria catastale Fg. 47 P.lla 233 Sub 4 (Aggiornamento al 13/12/2021)
- ✓ Altri allegati - A 08c - Planimetria catastale Fg. 47 P.lla 233 Sub 6 (ex Sub 5) (Aggiornamento al 13/12/2021)

- ✓ Altri allegati - A 09 - Autorizzazione edilizia N. 16-2002 (Aggiornamento al 21/02/2002)
- ✓ Altri allegati - A 10 - Certificato di abitabilità N. 48-2002 (Aggiornamento al 03/06/2002)
- ✓ Altri allegati - A 11 - Verbale sopralluogo 14-12-21 (Aggiornamento al 14/12/2021)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castelvetro (TP) - via Pietro Luna, 33, piano 1°
Appartamento per civile abitazione posto al piano 1° dell'immobile pignorato, costituito da un edificio a due piani fuori terra (costruzione antecedente il 1942) ubicato in zona limitrofa al centro storico. L'appartamento, al quale si accede con ingresso indipendente tramite un portoncino su via Pietro Luna ed una scala con unica rampa, ha una superficie utile di mq 95 ed è costituito da un ingresso, un ampio soggiorno-pranzo con due balconi, una camera letto con cabina armadio, un ripostiglio, cucina, ampio wc e disimpegni. Da una scala, con ingresso dal soggiorno, si accede al terrazzo di copertura parzialmente coperto da una tettoia con elementi metallici e lastre in plastica. Complessivamente buono lo stato di conservazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 233, Sub. 7, Categoria A3
Destinazione urbanistica: L'immobile si trova in una posizione limitrofa al centro storico in Zona omogenea B1 del P.R.G. di Castelvetro.
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Castelvetro (TP) - via P. Luna angolo via F. Filzi, piano T
Uffici con garage e corte ad uso esclusivo, posti al piano terra dell'immobile pignorato, costituito da un edificio a due piani fuori terra (costruzione antecedente il 1942) ubicato in zona limitrofa al centro storico. La superficie utile degli uffici è di mq 69, distribuita in n.4 vani, wc, rip. e disimpegno; il garage e la corte direttamente collegati agli uffici, hanno una superficie utile rispettivamente di mq 24 e di mq 42. Gli uffici hanno due accessi indipendenti diretti su via P. Luna ed un accesso attraverso la corte tramite un cancello carraio su via F. Filzi, dal quale si accede anche al garage. La corte è parzialmente coperta da una tettoia con elementi metallici e lastra in plastica. Ristrutturati nel 2002, presentano, complessivamente, un buono stato di conservazione.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 233, Sub. 4, Categoria A10 - Fg. 47, Part. 233, Sub. 6, Categoria C6 - Fg. 47, Part. 1283, Categoria F1
Destinazione urbanistica: L'immobile si trova in una posizione limitrofa al centro storico in Zona omogenea B1 del P.R.G. di Castelvetro.

Prezzo base d'asta: € 165.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 49/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 165.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Castelvetro (TP) - via Pietro Luna, 33, piano 1°		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 233, Sub. 7, Categoria A3	Superficie	137,50 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto risulta in discrete condizioni manutentive. Tuttavia si ritiene opportuno segnalare che la tettoia in plastica, che copre parte del terrazzo di copertura, si presenta in pessime condizioni manutentive, sicuramente da monitorare e che potrebbero determinare la necessità di ristrutturazione della stessa. Inoltre, in adiacenza a detta tettoia, si è riscontrata la presenza di una piccola lastra ondulata di mq 2,00 circa a base di amianto (Eternit), a copertura di un piccolo vano tecnico (rif. Allegato grafico "Piante Piano terra - 1° - 2°" ed all'Allegato "Documentazione fotografica"). Lo stato di detta lastra non sembra presenti imminente pericolo ambientale; comunque, si deve prevedere la rimozione e lo smaltimento della stessa, da parte di ditta specializzata iscritta all'Albo nazionale dei gestori ambientali, il cui costo ammonta a circa € 200,00.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al piano 1° dell'immobile pignorato, costituito da un edificio a due piani fuori terra (costruzione antecedente il 1942) ubicato in zona limitrofa al centro storico. L'appartamento, al quale si accede con ingresso indipendente tramite un portoncino su via Pietro Luna ed una scala con unica rampa, ha una superficie utile di mq 95 ed è costituito da un ingresso, un ampio soggiorno-pranzo con due balconi, una camera letto con cabina armadio, un ripostiglio, cucina, ampio wc e disimpegno. Da una scala, con ingresso dal soggiorno, si accede al terrazzo di copertura parzialmente coperto da una tettoia con elementi metallici e lastre in plastica. Complessivamente buono lo stato di conservazione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo all'immobile pignorato, effettuato in data 14/12/2021, lo stesso risultava libero (rif. Allegato "Documentazione fotografica"), in quanto, come riferito dalla debitrice esecutata, per motivi di salute del coniuge, debitore esecutato, si erano temporaneamente trasferiti al piano terra dell'edificio, oggetto della presente perizia.		

Bene N° 2 - Ufficio			
Ubicazione:	Castelvetro (TP) - via P. Luna angolo via F. Filzi, piano T		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 47, Part. 233, Sub. 4, Categoria A10 - Fg. 47, Part. 233, Sub. 6, Categoria C6 - Fg. 47, Part. 1283, Categoria F1	Superficie	113,29 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare in oggetto risulta in discrete condizioni manutentive.		
Descrizione:	Uffici con garage e corte ad uso esclusivo, posti al piano terra dell'immobile pignorato, costituito da un edificio a due piani fuori terra (costruzione antecedente il 1942) ubicato in zona limitrofa al centro storico. La superficie utile degli uffici è di mq 69, distribuita in n.4 vani, wc, rip. e disimpegno; il garage e la corte		

	direttamente collegati agli uffici, hanno una superficie utile rispettivamente di mq 24 e di mq 42. Gli uffici hanno due accessi indipendenti diretti su via P. Luna ed un accesso attraverso la corte tramite un cancello carraio su via F. Filzi, dal quale si accede anche al garage. La corte è parzialmente coperta da una tettoia con elementi metallici e lastra in plastica. Ristrutturati nel 2002, presentano, complessivamente, un buono stato di conservazione.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo all'immobile pignorato, effettuato in data 14/12/2021, lo stesso risultava abitato dai debitori esegutati, in quanto, come riferito dalla debitrice esegutata, per motivi di salute del coniuge, debitore esegutato, si erano temporaneamente trasferiti al piano terra dell'edificio. (rif. Allegato "Documentazione fotografica").

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA PIETRO LUNA, 33, PIANO 1°

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Trapani il 24/05/2007
Reg. gen. 15112 - Reg. part. 3024
Quota: 1/1
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: [REDACTED] [REDACTED]
Data: 16/05/2007
N° repertorio: 16554
N° raccolta: 7644

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 24/05/2021
Reg. gen. 10425 - Reg. part. 8002
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A CASTELVETRANO (TP) - VIA P. LUNA ANGOLO VIA F. FILZI, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Trapani il 24/05/2007
Reg. gen. 15112 - Reg. part. 3024
Importo: € 270.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: [REDACTED] [REDACTED]
Data: 16/05/2007
N° repertorio: 16554
N° raccolta: 7644

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 24/05/2021
Reg. gen. 10425 - Reg. part. 8002
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****