

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Garuccio Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 14/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Lotto 1	5
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Lotto 2	13
Descrizione	13
Completezza documentazione ex art. 567	13
Titolarità	13
Confini	14
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali.....	15
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia.....	19

Vincoli od oneri condominiali	19
Lotto 3	20
Descrizione	20
Completezza documentazione ex art. 567	20
Titolarità	20
Confini	21
Consistenza	21
Cronistoria Dati Catastali	21
Dati Catastali	22
Stato conservativo	23
Caratteristiche costruttive prevalenti	23
Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali	23
Formalità pregiudizievoli	24
Normativa urbanistica	27
Regolarità edilizia	27
Stima / Formazione lotti	29
Lotto 1	29
Lotto 2	30
Lotto 3	31
Riepilogo bando d'asta	33
Lotto 1	33
Lotto 2	33
Lotto 3	34
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 14/2021 del R.G.E.	35
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 64.054,20	35
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 17.028,75	35
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 142.639,65	36

In data 03/03/2022, il sottoscritto Ing. Garuccio Fabrizio, con studio in Via Massa, 49 - 91016 - Erice (TP), email fabriziogaruccio@gmail.com, PEC fabrizio.garuccio@ordineingegneritrapani.it, **** Omissis ****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/03/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Madonna di Trapani, 10, edificio B, piano 1
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - Via Madonna di Trapani, 10, edificio B, piano S1
- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a San Vito Lo Capo (TP) - Via Ricigliano, 6



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Madonna di Trapani, 10, edificio B, piano 1

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un edificio condominiale di maggiore estensione individuato come Palazzina B, sito in Trapani nella via Madonna di Trapani con accesso dal civico 10.

L'unità immobiliare è composta da un ingresso-salone, una camera da letto matrimoniale, una cameretta, un vano pranzo, una cucina, un bagno, riposto e corridoio, oltre due balconi, uno sul lato nord e l'altro sul lato sud, quest'ultimo chiuso con struttura in alluminio anodizzato e vetro.

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 1/4)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

Sull'immobile grava un diritto di abitazione sulla quota parte di 1/3 a favore della sig.ra **** Omissis ****.

CONFINI

L'appartamento confina: a nord con area destinata a parcheggio condominiale prospiciente la via Madonna di Trapani; ad est con vano scala e appartamento complanare; a sud con altra area destinata a parcheggio condominiale e ad ovest con edificio contiguo (Palazzina A).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	106,20 mq	119,59 mq	1,00	119,59 mq	2,75 m	1
Balcone Lato Nord	10,94 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	2,75 m	1
Balcone Lato Sud	3,04 mq	3,57 mq	0,25	0,89 mq	2,75 m	1
Totale superficie convenzionale:				123,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				123,48 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/02/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 307, Part. 476, Sub. 24, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 vani Rendita € 0,91 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 11/03/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 307, Part. 476, Sub. 24, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 vani Rendita € 524,20 Piano 1
Dal 11/03/2014 al 19/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 307, Part. 476, Sub. 24, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 vani Rendita € 524,20 Piano 1

Dal 20/02/2015 al 23/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 307, Part. 476, Sub. 24, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 vani Rendita € 524,20 Piano 1
Dal 23/05/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 307, Part. 476, Sub. 24, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 vani Rendita € 524,20 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 08/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 307, Part. 476, Sub. 24, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 vani Superficie catastale 137 mq Rendita € 524,20 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	307	476	24	2	A2	6	7 vani	137 mq	524,2 €	1	

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo sono state riscontrare alcune modifiche, consistenti nell'eliminazione di alcuni tramezzi divisori nella zona ingresso-salone e la chiusura del balcone lato sud, con struttura in alluminio e vetro, che hanno determinato una diversa distribuzione interna dei vani.

Dal punto di vista catastale, è necessario presentare una pratica Docfa per aggiornare la planimetria catastale, per una spesa, compresa di oneri tecnici, che può stimarsi in €. 500,00.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

Come si legge nel titolo di proprietà, "l'appartamento in oggetto ha diritto ad un posto macchina nelle aree destinate a parcheggio [...] e partecipa in ragione di un sedicesimo — (1/16) — alle aree di parcheggio".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto ha una struttura intelaiata in calcestruzzo armato, solai piani in latero-cemento, muri di tomagno e tramezzi in segati di tufo.

Le facciate sono rifinite con intonaco decorativo per esterni.

Le scale sono rivestite con lastre di marmo, le pareti dell'androne sono rifinite con intonaco civile e pavimento in ceramica. Il fabbricato è provvisto di ascensore.

L'appartamento si affaccia a nord sulla zona di accesso e parcheggio prospiciente la via Madonna di Trapani, mentre a sud sulla zona parcheggio retrostante.

Le rifiniture interne dell'unità abitabile sono le seguenti: pavimenti in ceramica, pareti rivestite con carta da parati e soffitti rifiniti con intonaco civile, infissi interni in legno ed alcuni in legno e vetro; gli infissi esterni prospettanti sulla via Madonna di Trapani sono in legno, quelle lato cortile interno sono in alluminio anodizzato, tutti sono muniti di serrande avvolgibili in pvc; la porta d'ingresso è blindata; impianto idrico ed elettrico sotto traccia, pavimenti e rivestimenti delle pareti dei servizi con piastrelle di ceramica.

L'appartamento è dotato di boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria.

Il grado di rifinitura interno dell'appartamento è mediocre, essendo la carta da parati tutta distaccata.

I prospetti esterni del fabbricato sono in buono stato di conservazione.

L'appartamento ha disponibilità di parcheggio nell'area condominiale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/04/1983 al 07/02/1989	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	22/04/1983	24009	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	03/05/1983	9137	8024
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/02/1989 al 11/03/2014	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/02/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	08/03/1991		5098
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/03/2014	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/03/2014		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	26/03/2015		4681
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	05/03/2015	395	9990/2015

Dal 21/03/2014	**** Omissis ****	Testamento pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	21/03/2014	24706	8567
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Marsala	31/03/2014	1263	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 08/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo n. 23491/2015 del 02/09/2016
 Iscritto a Trapani il 07/09/2016
 Reg. gen. 16634 - Reg. part. 1596
 Importo: € 2.937.524,20
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 1.468.762,10
 Data: 02/09/2016
 N° repertorio: 23491/2015
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Trapani il 15/06/2017
 Reg. gen. 11391 - Reg. part. 993
 Quota: 0.250/1
 Importo: € 36.781,17
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 35.330,17
 Spese: € 1.451,00
 Data: 11/08/2009
 N° repertorio: 6679/2008

Trascrizioni

- **Pignoramento esattoriale**
 Trascritto a Trapani il 09/09/2010
 Reg. gen. 20858 - Reg. part. 14831
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****

- **Certificato di denunciata successione**

Trascritto a Trapani il 26/03/2015
Reg. gen. 5750 - Reg. part. 4681

- **Divisione giudiziale**

Trascritto a Trapani il 22/01/2016
Reg. gen. 1183 - Reg. part. 966

- **Divisione giudiziale**

Trascritto a Trapani il 16/04/2018
Reg. gen. 7731 - Reg. part. 5918

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 24/03/2021
Reg. gen. 5974 - Reg. part. 4547

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio, gli oneri di cancellazione ammontano a €294,00 per ciascun pignoramento, allo 0,50% del minore importo tra l'iscrizione ipotecaria ed il prezzo di aggiudicazione del bene per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale, oltre a €59,00 di tassa di bollo e €35,00 di tassa ipotecaria.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto ricade nel P.R.G. del Comune di Trapani in Zona omogenea "B.1 – Zona del tessuto urbano esistente e di completamento".

Nelle Norme tecniche di attuazione (Art. 106) si legge:

"La Zona "B.1" comprende il tessuto urbano esistente e di completamento del centro urbano.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di somministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali, artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi, cliniche private, attività del terziario e servizi connessi.

Le previsioni del P.R.G. nella Zona "B.1" si attuano con intervento edilizio diretto. [...]"

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto è stato edificato giusta progetto approvato dalla C.E. dal Comune di Trapani in data 04/03/1980 e relativa Concessione Edilizia n. 93 del 23/01/1981 e successivo progetto di modifica ed ampliamento approvato in data 26/10/1981 e relativa Concessione Edilizia n. 454 del 24/02/1982.

Come si legge nella CTU agli atti del fascicolo, redatta del Geom. **** Omissis ****, il fabbricato è dotato di Certificato di Agibilità - Abitabilità, rilasciato dal Comune di Trapani in data 19/03/1982.

In merito alle Concessioni Edilizie sopra citate, come attestato dall'UTC del Comune di Trapani con apposita comunicazione (che si allega), la documentazione relativa alla variante non è stata trovata in archivio e pertanto non è stato possibile visionare gli elaborati grafici di progetto approvati. Lo stesso dicasi per il Certificato di abitabilità.

Non essendo disponibile il progetto allegato all'ultima autorizzazione rilasciata, si fa riferimento sia al progetto originario, sia alle planimetrie catastali presentate entrambe nel 1982.

In sede di sopralluogo sono state riscontrare alcune modifiche, consistenti nell'eliminazione di alcuni tramezzi

divisori nella zona ingresso-salone e la chiusura del balcone lato sud, con struttura in alluminio e vetro, che hanno determinato una diversa distribuzione interna dei vani.

Trattandosi di un intervento non strutturale e che non ha modificato la destinazione d'uso dell'immobile, per la regolarizzazione sarà necessaria la presentazione di una CILA in sanatoria, che comporterà il pagamento di una sanzione pari a €. 1000,00, oltre diritti di segreteria (pari a circa €. 60,00) e oneri tecnici e amministrativi, per una spesa complessiva che può stimarsi in €. 3000,00.

Certificazioni energetiche

Il sottoscritto Esperto stimatore ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, allegato alla presente relazione, come richiesto da incarico ricevuto dal G.E..

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 672,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.313,45

Importo spese straordinarie già deliberate: € 572,20

Dai dati forniti dall'amministratore del condominio di cui fa parte l'unità abitabile in oggetto, risulta un debito per rate non pagate dall'attuale ditta proprietaria nei confronti del condominio pari a €. 977,45, fino al 31/12/2021 comprensivo di congruaggio di Bilancio anno 2020, oltre alle rate maturate dal 01/01/2022 al 13/06/2022, per un importo complessivo di 1.313,45. Inoltre nel 2020 sono stati effettuati lavori straordinari che hanno comportato una rata straordinaria, in atto da saldare, dell'importo di €. 572,20.

Tali spese possono essere considerate incluse nell'abbattimento forfettario del 15% della stima.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - Via Madonna di Trapani, 10, edificio B, piano S1

DESCRIZIONE

Magazzino posto al piano seminterrato di un edificio condominiale di maggiore estensione individuato come Palazzina B, sito in Trapani nella via Madonna di Trapani con accesso dal civico 10.

L'unità immobiliare è composta da un unico grande vano della superficie utile di circa 38 mq, accessibile dall'area condominiale a mezzo di saracinesca basculante.

L'immobile fa parte di un complesso edilizio costituito da due palazzine ad uso residenziale a quattro elevazioni f.t., oltre piano seminterrato.

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 1/4)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

CONFINI

L'unità in oggetto confina: a nord e a sud con le due aree a parcheggio condominiali; ad est con aventi causa **** Omissis **** e ad ovest con altro locale attiguo e con area comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	37,85 mq	42,00 mq	1,00	42,00 mq	2,85 m	S1
Totale superficie convenzionale:				42,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				42,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/02/1982 al 13/07/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 307, Part. 476, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 37 mq Rendita € 0,23 Piano S1
Dal 13/07/1984 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 307, Part. 476, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 37 mq Rendita € 0,23 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 11/03/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 307, Part. 476, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 37 mq Rendita € 116,56 Piano S1
Dal 11/03/2014 al 19/02/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 307, Part. 476, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 37 mq Rendita € 116,56 Piano S1
Dal 19/02/2015 al 23/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 307, Part. 476, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 37 mq Rendita € 116,56 Piano S1

Dal 23/03/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 307, Part. 476, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 37 mq Rendita € 116,56 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 08/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 307, Part. 476, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C6 Cl.4, Cons. 37 mq Superficie catastale 37 mq Rendita € 116,56 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	307	476	2	2	C6	4	37 mq	37 mq	116,56 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Come si legge nel parere preventivo espresso dai Vigili del Fuoco in data 9 luglio 1980, su progetto relativo alla Concessione Edilizia n.93/1980, che si allega, è stato espresso parere "favorevole a condizione che il piano seminterrato non venga adibito ad autorimessa, né a deposito di materiale infiammabile né facilmente combustibile".

Dal punto di vista catastale, per conformarsi a tale prescrizione, si ritiene necessario presentare una pratica Docfa per aggiornare il classamento da C/6 a C/2. Per tale variazione si stima un costo di €. 500,00, compresi oneri tecnici.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

Come si legge nel titolo di proprietà, "il vano in oggetto ha diritto alla comproprietà del passo carraio e del sottopassaggio [...]".

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

All'interno dell'unità, sono presenti tubi di scarico condominiali a vista.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto ha una struttura intelaiata in calcestruzzo armato, solai piani in latero-cemento, muri di tompagno e tramezzi in segati di tufo.

Le facciate sono rifinite con intonaco decorativo per esterni.

Le rifiniture interne dell'unità sono le seguenti: pavimento con piastrelle in gres, pareti e soffitto con intonaco civile; rivestimento parziale delle pareti con perlinatura in legno; serramenti esterni in alluminio; impianto elettrico in canaletta.

Il vano di accesso è munito di saracinesca metallica basculante.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo, all'interno del locale è stata riscontrata la presenza di mobili e altri oggetti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/1984 al 07/02/1989	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Andrea Malato	13/07/1984	24427	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	23/07/1984	15703	13725
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 07/02/1989 al 11/03/2014	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/02/1989		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	08/03/1991		5098
		Registrazione			
Dal 11/03/2014	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Palermo		40	3588
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			11/03/2014		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	26/03/2015		4681
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	05/03/2015	395	9990/2015

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 08/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo n. 23491/2015 del 02/09/2016

Iscritto a Trapani il 07/09/2016

Reg. gen. 16634 - Reg. part. 1596

Importo: € 2.937.524,20

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 1.468.762,10

Data: 02/09/2016

N° repertorio: 23491/2015

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Trapani il 15/06/2017

Reg. gen. 11391 - Reg. part. 993

Quota: 0.250/1

Importo: € 36.781,17

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 35.330,17

Spese: € 1.451,00

Data: 11/08/2009

N° repertorio: 6679/2008

Trascrizioni

- **Pignoramento esattoriale**
Trascritto a Trapani il 09/09/2010
Reg. gen. 20858 - Reg. part. 14831
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Certificato di denunciata successione**
Trascritto a Trapani il 26/03/2015
Reg. gen. 5750 - Reg. part. 4681
- **Divisione giudiziale**
Trascritto a Trapani il 22/01/2016
Reg. gen. 1183 - Reg. part. 966
- **Divisione giudiziale**
Trascritto a Trapani il 16/04/2018
Reg. gen. 7731 - Reg. part. 5918
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 24/03/2021
Reg. gen. 5974 - Reg. part. 4547

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio, gli oneri di cancellazione ammontano a €.294,00 per ciascun pignoramento, allo 0,50% del minore importo tra l'iscrizione ipotecaria ed il prezzo di aggiudicazione del bene per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale, oltre a €.59,00 di tassa di bollo e €.35,00 di tassa ipotecaria.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto ricade nel P.R.G. del Comune di Trapani in Zona omogenea "B.1 - Zona del tessuto urbano esistente e di completamento".

Nelle Norme tecniche di attuazione (Art. 106) si legge:

"La Zona "B.1" comprende il tessuto urbano esistente e di completamento del centro urbano.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di somministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali, artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi, cliniche private, attività del terziario e servizi connessi.

Le previsioni del P.R.G. nella Zona "B.1" si attuano con intervento edilizio diretto. [...]"

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui fa parte l'unità in oggetto è stato edificato giusta progetto approvato dalla C.E. dal Comune di Trapani in data 04/03/1980 e relativa Concessione Edilizia n. 93 del 23/01/1981 e successivo progetto di modifica ed ampliamento approvato in data 26/10/1981 e relativa Concessione Edilizia n. 454 del 24/02/1982.

Come si legge nella CTU agli atti del fascicolo, redatta del Geom. **** Omissis ****, il fabbricato è dotato di Certificato di Agibilità - Abitabilità, rilasciato dal Comune di Trapani in data 19/03/1982.

In merito alle Concessioni Edilizie sopra citate, come attestato dall'UTC del Comune di Trapani con apposita comunicazione (che si allega), la documentazione relativa alla variante non è stata trovata in archivio e pertanto non è stato possibile visionare gli elaborati grafici di progetto approvati. Lo stesso dicasi per il Certificato di abitabilità.

Non essendo disponibile il progetto allegato all'ultima autorizzazione rilasciata, si fa riferimento sia al progetto originario, sia alle planimetrie catastali presentate entrambe nel 1982.

In sede di sopralluogo è stato rilevato che l'immobile è conforme alla planimetria catastale in atti.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 12,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 27,31

Importo spese straordinarie già deliberate: € 45,00

Dai dati forniti dall'amministratore del condominio di cui fa parte l'unità abitabile in oggetto, risulta un debito per rate non pagate dall'attuale ditta proprietaria nei confronti del condominio pari a €. 21,31, fino al 31/12/2021 comprensivo di congruaggio di Bilancio anno 2020, oltre alle rate maturate dal 01/01/2022 al 13/06/2022, per un importo complessivo di €. 27,31. Inoltre nel 2020 sono stati effettuati lavori straordinari che hanno comportato una rata straordinaria, in atto da saldare, dell'importo di €. 45,00.

Tali spese possono essere considerate incluse nell'abbattimento forfettario del 15% della stima.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a San Vito Lo Capo (TP) - Via Ricigliano, 6

DESCRIZIONE

Villetta unifamiliare ad una elevazione fuori terra con giardino di pertinenza, sito in San Vito Lo Capo nella via Ricigliano n.6.

Il corpo di fabbrica insiste su un lotto di terreno di mq 550,00, interamente recintato, con accesso dalla via Ricigliano (ex via A. Volta) a mezzo di cancello carrabile in ferro.

L'area libera circostante il corpo di fabbrica è in parte sistemata a camminamenti ed in parte destinata a giardino.

L'unità abitabile è accessibile da una veranda coperta posta sul lato est del lotto ed è costituita da: ingresso-soggiorno, cucina, corridoio, bagno e n.4 camere da letto.

Perimetralmente al fabbricato principale sono presenti delle pertinenze (verande coperte e locali tecnici), alcune delle quali costruite in assenza di titolo edilizio.

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 250/1000)

- **** Omissis **** (Proprietà 250/1000)

- **** Omissis **** (Proprietà 250/1000)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 250/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 250/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 250/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 250/1000)

CONFINI

L'intero immobile confina: a nord con proprietà di **** Omissis **** e con proprietà di **** Omissis ****; ad est con proprietà di **** Omissis ****; a sud con la via Ricigliano (ex via Alessandro Volta) e ad ovest con proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villetta	80,72 mq	97,20 mq	1,00	97,20 mq	3,00 m	T
Veranda coperta Ingresso	7,00 mq	8,65 mq	0,40	3,46 mq	3,00 m	T
Veranda coperta Retro	4,28 mq	4,75 mq	0,40	1,90 mq	3,00 m	T
Ex pergolato	24,38 mq	25,68 mq	0,30	7,70 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				110,26 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,26 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 07/02/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 337 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 0,19 Piano T
Dal 07/02/1989 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 337 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 0,19 Piano T

Dal 01/01/1992 al 11/03/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 337 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 92,96 Piano T
Dal 11/03/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 337 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Rendita € 92,96 Piano T
Dal 09/11/2015 al 08/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 337 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 108 mq Rendita € 92,96 Piano T

Dal 20/02/2015 è variata la Toponomastica dell'immobile. L'indirizzo indicato in catasto passa da VIA ALESSANDRO VOLTA Piano T all'attuale VIA RICIGLIANO n. 6 Piano T.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	337			A2	3	6 vani	108 mq	92,96 €	T	

Corrispondenza catastale

In occasione del sopralluogo effettuato in data 01/04/2022, rispetto alla planimetria catastale in atti, il sottoscritto CTU ha riscontrato alcune modifiche interne, consistenti nell'eliminazione del tramezzo divisorio tra l'originario vano cucina ed il wc con trasformazione in un unico vano letto.

Sono presenti alcuni corpi di fabbrica e tettoie abusive, da demolire per regolarizzare lo stato dei luoghi.

Per quanto sopra accertato, a seguito degli interventi di regolarizzazione urbanistica, per aggiornare la planimetria catastale si dovrà presentare pratica DOCFA con un costo di circa € 500,00.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile è mediocre, necessitando di interventi di manutenzione. In occasione del sopralluogo del 01/04/2022, la signora **** Omissis **** ha dichiarato, così come si legge nel verbale di sopralluogo allegato alla presente, che "l'impianto di riscaldamento è non funzionante da almeno 30 anni".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il corpo di fabbrica è realizzato con struttura in muratura di conci di tufo, tramezzi in segati di tufo, copertura in parte piana con solai in latero-cemento ed in parte a falda spiovente con sovrastante manto di tegole alla marsigliese.

Il prospetto esterno è rifinito con intonaco cementizio a rinzaffo.

Le pareti interne e i soffitti sono rifiniti con intonaco civile, i pavimenti rivestiti con mattoni di ceramica.

Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni in legno muniti di serrande avvolgibili in plastica.

Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica.

L'impianto idrico e quello elettrico sono sottotraccia. Nei vani principali sono presenti alcuni radiatori, ma l'impianto di riscaldamento non è funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è abitato dalla sig.ra **** Omissis **** con il suo nucleo familiare. In occasione del sopralluogo del 01/04/2022, la signora ha dichiarato, così come si legge nel verbale di sopralluogo allegato alla presente, che "l'immobile è in uso alla sua famiglia, che include un disabile grave."

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/05/1974 al 07/02/1989	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	24/05/1974	65923	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		17/06/1974			9846
		Registrazione			
Dal 07/02/1989 al 11/03/2014	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		07/02/1989		
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Trapani	08/03/1991	5816
				5098
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
Dal 11/03/2014	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione		
		Rogante	Data	Repertorio N°
			11/03/2014	
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Trapani	26/03/2015	5750
				4681
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 08/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 06/10/2007
Reg. gen. 27242 - Reg. part. 6142
Importo: € 244.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 180.934,60
Spese: € 25.065,40
Interessi: € 38.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 12/03/2008
Reg. gen. 6601 - Reg. part. 1037
Importo: € 400.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 18/03/2008
Reg. gen. 7053 - Reg. part. 1113
Importo: € 150.800,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: **** Omissis ****
Data: 28/02/2008
N° repertorio: 249/2008
- **Ipoteca legale** derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Iscritto a Trapani il 24/04/2008
Reg. gen. 10636 - Reg. part. 1642
Importo: € 46.462,48
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 23.324,24
Rogante: **** Omissis ****
Data: 13/12/2007
N° repertorio: 77990/2007
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da Ruolo n. 23491/2015 del 02/09/2016
Iscritto a Trapani il 07/09/2016
Reg. gen. 16634 - Reg. part. 1596
Importo: € 2.937.524,20
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 1.468.762,10
Data: 02/09/2016
N° repertorio: 23491/2015

Trascrizioni

- **Certificato di denunciata successione**
Trascritto a Trapani il 08/03/1991
Reg. gen. 5816 - Reg. part. 5098

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 17/07/2008

Reg. gen. 19431 - Reg. part. 13774

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

Contro **** Omissis ****

- **CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

Trascritto a Trapani il 26/03/2015

Reg. gen. 5750 - Reg. part. 4681

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

Contro **** Omissis ****

- **Divisione Giudiziale**

Trascritto a Trapani il 22/01/2016

Reg. gen. 1183 - Reg. part. 966

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

Contro **** Omissis ****

- **Divisione giudiziale**

Trascritto a Trapani il 16/04/2018

Reg. gen. 7731 - Reg. part. 5918

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

Contro **** Omissis ****

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 24/03/2021

Reg. gen. 5974 - Reg. part. 4547

Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a Trapani il 21/10/2014

Reg. gen. 19598 - Reg. part. 3025

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a Trapani il 21/10/2014

Reg. gen. 19600 - Reg. part. 3027

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a Trapani il 21/10/2014

Reg. gen. 19601 - Reg. part. 3028

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a Trapani il 31/10/2014

Reg. gen. 20509 - Reg. part. 3279

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a Trapani il 31/10/2014

Reg. gen. 20511 - Reg. part. 3281

- **RESTRIZIONE DI BENI**

Iscritto a Trapani il 31/10/2014

Reg. gen. 20510 - Reg. part. 3280

Annotazioni a trascrizioni

- **RESTRIZIONE DEI BENI**

Trascritto a Trapani il 21/10/2014

Reg. gen. 19602 - Reg. part. 3029

• **RESTRIZIONE DEI BENI**

Trascritto a Trapani il 31/10/2014
Reg. gen. 20512 - Reg. part. 3282

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio, gli oneri di cancellazione ammontano a €.294,00 per ciascun pignoramento, allo 0,50% del minore importo tra l'iscrizione ipotecaria ed il prezzo di aggiudicazione del bene per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale, oltre a €.59,00 di tassa di bollo e €.35,00 di tassa ipotecaria.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel PRG adottato dal Comune di San Vito Lo Capo, l'immobile in oggetto ricade in Zona Territoriale omogenea B1 "Residenziali sature".

Nelle Norme tecniche di attuazione si legge:

"Art. 14

Sottozone B1 Residenziali sature

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

Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti che hanno una volumetria superiore a quello dell'indice ammesso per la zona potrà essere consentito un volume pari alla media tra quello preesistente e quello risultante dall'indice di zona; tale volume in nessun caso potrà superare del 30% il volume risultante dalla applicazione degli indici di zona, fermo restando il rispetto delle altre norme e dei regolamenti vigenti.

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

- If: 2 mc/mq; - H: 7,5 ml; - Rc: 0,40. [...]".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato edificato giusta progetto approvato dalla C.E. dal Comune di San Vito Lo Capo in data 05/12/1972 e nulla osta del 02/04/1973 e del successivo progetto di variante per modifica ed ampliamento approvato in data 15/01/1974 con verbale n. 1/5 e relativa Licenza edilizia rilasciata in data 16/02/1974 col n. 5.

Il Certificato di Abitabilità è stato rilasciato in data 16/04/1974 col n. 192.

In sede di sopralluogo, rispetto agli elaborati grafici allegati ai suddetti titoli, esistono in atto delle difformità:

- 1) sono state apportate delle modifiche interne all'unità abitativa, consistenti nell'eliminazione del tramezzo divisorio tra l'originario vano cucina ed il wc per la realizzazione di un unico vano letto;
- 2) nella zona nord, addossata al muro di confine, è stata realizzato un vano chiuso su tre lati, in muratura di conci di tufo con superiore copertura con travi in legno, tavolato e tegole alla marsigliese, occupante la superficie di circa 12 mq;
- 3) sempre nel lato nord, in aderenza al fabbricato, è stato realizzato un piccolo locale di sgombero della superficie di mq 5,30 circa, realizzato con struttura in muratura di conci di tufo, porta di accesso in ferro, copertura a falda inclinata e sovrastante manto di tegole alla marsigliese, prospetto esterno rifinito con intonaco a rinzafo;

4) nell'angolo sud-ovest del fabbricato, una veranda coperta della superficie di circa mq 47, realizzata con travi e pilastri in legno e copertura a falda spiovente con tavolato in legno e sovrastante manto di tegole alla marsigliese; una porzione della superficie di 10,50 mq di detta tettoia è stata delimitata con pareti in legno per realizzare un locale per attrezzi di giardino;

5) nell'angolo nord-est del fabbricato, l'originario pergolato previsto in progetto a copertura della veranda è stato sostituito con una tettoia in laterocemento e superiore manto di tegole.

Per la regolarizzazione delle modifiche interne ed il ripristino dello stato dei luoghi previa demolizione dei manufatti abusivi (descritti ai nn. 2-3-4-5), è necessaria la presentazione presso il Comune di San Vito Lo Capo, di una SCIA, con un costo complessivo che può stimarsi in €. 15.000,00, comprensivo di opere edili e oneri tecnici e amministrativi.

Certificazioni energetiche

Il sottoscritto esperto stimatore ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, allegato alla presente relazione, come previsto nell'incarico ricevuto dal G.E..

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica, standard urbanistici, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Per la determinazione del valore venale si è fatto ricorso al metodo "di confronto", adottando come valori di mercato quelli contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), riferiti alla Provincia di Trapani, Comuni di Trapani e San Vito Lo Capo, semestre 2-2021, con destinazione "residenziale" per le unità abitative (categoria "Appartamenti" per il Bene 1 e "Ville e Villini" per il Bene 3) e "commerciale" per il magazzino (Bene 2).

La stima è stata adeguata e corretta in base agli elementi sopra esposti e ad ulteriori ricerche e confronti con i valori di mercato, che hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Si precisa che si è tenuto conto nella determinazione del valore finale di stima del bene 1 della presenza di un vincolo di usufrutto ad oggi esistente sulla porzione di 1/3 dell'immobile.

Inoltre tutte le detrazioni derivanti dai costi stimati per la eventuale regolarizzazione urbanistica e catastale sono state applicate nella quota parte del 75%, in proporzione alla quota dei beni oggetto di pignoramento.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Madonna di Trapani, 10, edificio B, piano 1
Appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un edificio condominiale di maggiore estensione individuato come Palazzina B, sito in Trapani nella via Madonna di Trapani con accesso dal civico 10. L'unità immobiliare è composta da un ingresso-salone, una camera da letto matrimoniale, una cameretta, un vano pranzo, una cucina, un bagno, riposto e corridoio, oltre due balconi, uno sul lato nord e l'altro sul lato sud, quest'ultimo chiuso con struttura in alluminio anodizzato e vetro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 307, Part. 476, Sub. 24, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/4)
Valore di stima del bene: € 83.349,00
Nella determinazione del valore commerciale dell'appartamento, si è portato in detrazione il valore del diritto di abitazione disposto a favore della Sig.ra **** Omissis ****, nata a Trapani il 21/10/1931, con testamento pubblicato in data 21/03/2014 con verbale del notaio **** Omissis **** n. rep. 24706.
L'importo è stato calcolato sulla quota di 1/3 del bene in oggetto (quota parte in possesso del de cuius **** Omissis **** all'atto della redazione del testamento).
Tale importo è stato determinato secondo i coefficienti di calcolo per l'usufrutto vitalizio fissati con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 20/12/2019, al tasso legale degli interessi del 0,05%.
Posto il valore complessivo dell'immobile pari a €. 111.132,00, considerando l'età del beneficiario nella fascia "da 87 a 92", si è ottenuto:
$$€ 111.132,00 \times 1/3 \times 300 \times 0,05\% = € 5.556,60$$

Pertanto il valore dell'appartamento alla luce di quanto sopra esposto può ritenersi pari a:
valore intero immobile (€ 111.132,00 - € 5.556,60) = € 105.575,40
In sede di stima del lotto di vendita, pari al 75% dell'intero bene, si va a dedurre la quota parte del valore del diritto di abitazione come sopra determinato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trapani (TP) - Via Madonna di Trapani, 10, edificio B, piano 1	123,48 mq	900,00 €/mq	€ 111.132,00	75,00%	€ 83.349,00
Valore di stima:					€ 83.349,00

Valore di stima: € 83.349,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento previsto dalla procedura (15%)	15,00	%
Quota parte oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale (75% di 3500,00 euro)	2625,00	€
Quota parte valore diritto di abitazione (3/4 di € 5.556,60)	4167,45	€

Valore finale di stima: € 64.054,20

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - Via Madonna di Trapani, 10, edificio B, piano S1
 Magazzino posto al piano seminterrato di un edificio condominiale di maggiore estensione individuato come Palazzina B, sito in Trapani nella via Madonna di Trapani con accesso dal civico 10. L'unità immobiliare è composta da un unico grande vano della superficie utile di circa 38 mq, accessibile dall'area condominiale a mezzo di saracinesca basculante. L'immobile fa parte di un complesso edilizio costituito da due palazzine ad uso residenziale a quattro elevazioni f.t., oltre piano seminterrato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 307, Part. 476, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/4)
 Valore di stima del bene: € 20.475,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Trapani (TP) - Via Madonna di Trapani, 10, edificio B, piano S1	42,00 mq	650,00 €/mq	€ 27.300,00	75,00%	€ 20.475,00
Valore di stima:					€ 20.475,00

Valore di stima: € 20.475,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale (75% di 500 euro)	375,00	€
Deprezzamento previsto dalla procedura (15%)	15,00	%

Valore finale di stima: € 17.028,75

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Villetta ubicata a San Vito Lo Capo (TP) - Via Ricigliano, 6
Villetta unifamiliare ad una elevazione fuori terra con giardino di pertinenza, sito in San Vito Lo Capo nella via Ricigliano n.6. Il corpo di fabbrica insiste su un lotto di terreno di mq 550,00, interamente recintato, con accesso dalla via Ricigliano (ex via A. Volta) a mezzo di cancello carrabile in ferro. L'area libera circostante il corpo di fabbrica è in parte sistemata a camminamenti ed in parte destinata a giardino. L'unità abitabile è accessibile da una veranda coperta posta sul lato est del lotto ed è costituita da: ingresso-soggiorno, cucina, corridoio, bagno e n.4 camere da letto. Perimetralmente al fabbricato principale sono presenti delle pertinenze (verande coperte e locali tecnici), alcune delle quali costruite in assenza di titolo edilizio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 337, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (750/1000)
Valore di stima del bene: € 181.929,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Villetta San Vito Lo Capo (TP) - Via Ricigliano, 6	110,26 mq	2.200,00 €/mq	€ 242.572,00	75,00%	€ 181.929,00
Valore di stima:					€ 181.929,00

Valore di stima: € 181.929,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Quota parte degli oneri di regolarizzazione urbanistica (75% di 15.000 €)	11.625,00	€
Quota parte degli oneri di regolarizzazione catastale (75% di 500 €)	375,00	€
Deprezzamento previsto dalla procedura	15,00	%

Valore finale di stima: € 142.639,65

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.

Erice, li 13/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Garuccio Fabrizio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato N° 1 - Verbali di sopralluogo e corrispondenza
- ✓ Allegato N° 2 - Documentazione urbanistica rilasciata dal Comune di Trapani
- ✓ Allegato N° 3 - Dichiarazione Comune di Trapani
- ✓ Allegato N° 4 - Documentazione urbanistica rilasciata dal Comune di San Vito Lo Capo
- ✓ Allegato N° 5 - Bene 1 - Planimetria catastale
- ✓ Allegato N° 6 - Bene 2 - Planimetria catastale
- ✓ Allegato N° 7 - Bene 3 - Planimetria catastale
- ✓ Allegato N° 8 - Bene 1 - Visura catastale storica
- ✓ Allegato N° 9 - Bene 2 - Visura catastale storica
- ✓ Allegato N° 10 - Bene 3 - Visura catastale storica
- ✓ Allegato N° 11 - Documentazione fotografica
- ✓ Allegato N° 12 - Bene 1 - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ Allegato N° 13 - Bene 3 - Attestato di Prestazione Energetica

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Madonna di Trapani, 10, edificio B, piano 1
Appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un edificio condominiale di maggiore estensione individuato come Palazzina B, sito in Trapani nella via Madonna di Trapani con accesso dal civico 10. L'unità immobiliare è composta da un ingresso-salone, una camera da letto matrimoniale, una cameretta, un vano pranzo, una cucina, un bagno, riposto e corridoio, oltre due balconi, uno sul lato nord e l'altro sul lato sud, quest'ultimo chiuso con struttura in alluminio anodizzato e vetro. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 307, Part. 476, Sub. 24, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/4)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto ricade nel P.R.G. del Comune di Trapani in Zona omogenea "B.1 - Zona del tessuto urbano esistente e di completamento".
Nelle Norme tecniche di attuazione (Art. 106) si legge:
"La Zona "B.1" comprende il tessuto urbano esistente e di completamento del centro urbano.
Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di somministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali, artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi, cliniche private, attività del terziario e servizi connessi.
Le previsioni del P.R.G. nella Zona "B.1" si attuano con intervento edilizio diretto. [...]"

Prezzo base d'asta: € 64.054,20

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - Via Madonna di Trapani, 10, edificio B, piano S1
Magazzino posto al piano seminterrato di un edificio condominiale di maggiore estensione individuato come Palazzina B, sito in Trapani nella via Madonna di Trapani con accesso dal civico 10. L'unità immobiliare è composta da un unico grande vano della superficie utile di circa 38 mq, accessibile dall'area condominiale a mezzo di saracinesca basculante. L'immobile fa parte di un complesso edilizio costituito da due palazzine ad uso residenziale a quattro elevazioni f.t., oltre piano seminterrato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 307, Part. 476, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/4)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento in oggetto ricade nel P.R.G. del Comune di Trapani in Zona omogenea "B.1 - Zona del tessuto urbano esistente e di completamento".
Nelle Norme tecniche di attuazione (Art. 106) si legge:
"La Zona "B.1" comprende il tessuto urbano esistente e di completamento del centro urbano.
Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di somministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali, artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi, cliniche private, attività del terziario e servizi connessi.
Le previsioni del P.R.G. nella Zona "B.1" si attuano con intervento edilizio diretto. [...]"

Prezzo base d'asta: € 17.028,75

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a San Vito Lo Capo (TP) - Via Ricigliano, 6

Villetta unifamiliare ad una elevazione fuori terra con giardino di pertinenza, sito in San Vito Lo Capo nella via Ricigliano n.6. Il corpo di fabbrica insiste su un lotto di terreno di mq 550,00, interamente recintato, con accesso dalla via Ricigliano (ex via A. Volta) a mezzo di cancello carrabile in ferro. L'area libera circostante il corpo di fabbrica è in parte sistemata a camminamenti ed in parte destinata a giardino. L'unità abitabile è accessibile da una veranda coperta posta sul lato est del lotto ed è costituita da: ingresso-soggiorno, cucina, corridoio, bagno e n.4 camere da letto. Perimetralmente al fabbricato principale sono presenti delle pertinenze (verande coperte e locali tecnici), alcune delle quali costruite in assenza di titolo edilizio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 337, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (750/1000) Destinazione urbanistica: Nel PRG adottato dal Comune di San Vito Lo Capo, l'immobile in oggetto ricade in Zona Territoriale omogenea B1 "Residenziali sature". Nelle Norme tecniche di attuazione si legge: "Art. 14 Sottozone B1 Residenziali sature Sono consentiti gli interventi di ristrutturazione, nuova edificazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento dei singoli edifici, fino a raggiungere un volume massimo fondiario di mc/mq 3. L'altezza massima non può comunque superare i m.7,50. Nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti che hanno una volumetria superiore a quello dell'indice ammesso per la zona potrà essere consentito un volume pari alla media tra quello preesistente e quello risultante dall'indice di zona; tale volume in nessun caso potrà superare del 30% il volume risultante dalla applicazione degli indici di zona, fermo restando il rispetto delle altre norme e dei regolamenti vigenti. Nel caso di lotti liberi superiori a 500 mq sono consentiti interventi di nuova edificazione con i seguenti parametri: - If: 2 mc/mq; - H: 7,5 ml; - Rc: 0,40. [...]".

Prezzo base d'asta: € 142.639,65

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 14/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.054,20

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Trapani (TP) - Via Madonna di Trapani, 10, edificio B, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	3/4
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 307, Part. 476, Sub. 24, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	123,48 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Appartamento di civile abitazione posto al piano primo di un edificio condominiale di maggiore estensione individuato come Palazzina B, sito in Trapani nella via Madonna di Trapani con accesso dal civico 10. L'unità immobiliare è composta da un ingresso-salone, una camera da letto matrimoniale, una cameretta, un vano pranzo, una cucina, un bagno, riposto e corridoio, oltre due balconi, uno sul lato nord e l'altro sul lato sud, quest'ultimo chiuso con struttura in alluminio anodizzato e vetro.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.028,75

Bene N° 2 - Magazzino			
Ubicazione:	Trapani (TP) - Via Madonna di Trapani, 10, edificio B, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	3/4
Tipologia immobile:	Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 307, Part. 476, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	42,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione.		
Descrizione:	Magazzino posto al piano seminterrato di un edificio condominiale di maggiore estensione individuato come Palazzina B, sito in Trapani nella via Madonna di Trapani con accesso dal civico 10. L'unità immobiliare è composta da un unico grande vano della superficie utile di circa 38 mq, accessibile dall'area condominiale a mezzo di saracinesca basculante. L'immobile fa parte di un complesso edilizio costituito da due palazzine ad uso residenziale a quattro elevazioni f.t., oltre piano seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento del sopralluogo, all'interno del locale è stata riscontrata la presenza di mobili e altri oggetti.		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 142.639,65**Bene N° 3 - Villetta**

Ubicazione:	San Vito Lo Capo (TP) - Via Ricigliano, 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	750/1000
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 337, Categoria A2	Superficie	110,26 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione dell'immobile è mediocre, necessitando di interventi di manutenzione. In occasione del sopralluogo del 01/04/2022, la signora **** Omissis **** ha dichiarato, così come si legge nel verbale di sopralluogo allegato alla presente, che "l'impianto di riscaldamento è non funzionante da almeno 30 anni".		
Descrizione:	Villetta unifamiliare ad una elevazione fuori terra con giardino di pertinenza, sito in San Vito Lo Capo nella via Ricigliano n.6. Il corpo di fabbrica insiste su un lotto di terreno di mq 550,00, interamente recintato, con accesso dalla via Ricigliano (ex via A. Volta) a mezzo di cancello carrabile in ferro. L'area libera circostante il corpo di fabbrica è in parte sistemata a camminamenti ed in parte destinata a giardino. L'unità abitabile è accessibile da una veranda coperta posta sul lato est del lotto ed è costituita da: ingresso-soggiorno, cucina, corridoio, bagno e n.4 camere da letto. Perimetralmente al fabbricato principale sono presenti delle pertinenze (verande coperte e locali tecnici), alcune delle quali costruite in assenza di titolo edilizio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è abitato dalla sig.ra **** Omissis **** con il suo nucleo familiare. In occasione del sopralluogo del 01/04/2022, la signora ha dichiarato, così come si legge nel verbale di sopralluogo allegato alla presente, che "l'immobile è in uso alla sua famiglia, che include un disabile grave."		