

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Agnello Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 108/2023 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico.....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 108/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 243.340,13	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

All'udienza del 02/02/2024, il sottoscritto Geom. Agnello Vincenzo, con studio in Via Filippi, 44 - 91011 - Alcamo (TP), email vincenzoagnello@libero.it; vincenzo.agnello81@gmail.com, PEC vincenzo.agnello@geopec.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/02/2024 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 Paceco (TP) - C.DA MISILIGIAFARI, piano T-1

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto del procedimento è composta da un piano terra e primo piano, facente parte di un più grande edificio isolato che costituisce un baglio di antica costruzione, inserito in un contesto agricolo, poco distante dal centro urbano di Paceco.

Il fabbricato ha accesso dalla corte comune, racchiusa da mura di cinta, il tutto prospiciente un vasto terreno di pertinenza.

la costruzione originaria del fabbricato, compresa l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva, ha caratteristiche tipiche tradizionali con struttura portante in muratura in conci di tufo e pietrame informe, con rifiniture del tipo rustico con particolari in pietrame (architravi porte, balconi in blocchi di pietra con mensole in pietra, ecc.).

la costruzione si trova a pochi chilometri del centro del comune di Paceco, collegata direttamente dalla strada statale. Nelle immediate vicinanze mancano i servizi pubblici, le scuole o altri uffici pubblici, i quali sono ubicati nel centro urbano.

Tuttavia, è situata a pochissimi chilometri delle arterie principale (strade extraurbane ed autostrada). risulta anche di facile raggiungimento l'aeroporto di Birgi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

con la presente procedura sono state stimate le unità oggetto di procedura di esecuzione immobiliare registrate ai n.ri RG. 108/2023 e RG 84/2023.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Paceco (TP) - C.DA MISILIGIAFARI, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

la documentazione risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

la titolarità dell'immobile, nella quota di 1/1, deriva da un primo atto di divisione del 05/2/2010 rep. 72842 e da un successivo atto di divisione del 05/02/2010 rep. 72843

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto della procedura è sita all'interno di una costruzione in cui sono ubicate varie unità immobiliari di altre ditte. Tutte insieme fanno parte di un complesso che forma un tipico Baglio siciliano.

L'unità immobiliare è confinante:

IL PIANO TERRA a est con corte comune; a nord con altre unità immobiliari (sub 4); a sud con altre unità immobiliari (sub 5 e 8); a ovest con altre unità immobiliari (sub 7).

IL PIANO PRIMO a nord con corte comune ed altra unità (sub 2); a ovest con altre unità immobiliari (sub 7); a sud con particella 63; a est corte esterna ed in parte con altre unità immobiliari (sub 5).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Abitazione	49,40 mq	68,30 mq	1	68,30 mq	3,50 m	terra
Abitazione	97,05 mq	125,05 mq	1	125,05 mq	3,15 m	piano primo
Veranda	33,17 mq	39,65 mq	0,95	37,67 mq	3,15 m	primo piano
Veranda	10,70 mq	12,40 mq	0,95	11,78 mq	3,15 m	piano primo
Terrazza	135,00 mq	135,00 mq	0,30	40,50 mq	0,00 m	piano primo
Cortile	48,00 mq	68,60 mq	0,18	12,35 mq	0,00 m	piano terra
passaggio coperto	13,00 mq	19,00 mq	0,30	5,70 mq	2,80 m	piano terra
Totale superficie convenzionale:				301,35 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				301,35 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare è composta da un piano terra costituito da un ingresso salone, una camera, un bagno ed un ripostiglio.

dal grande salone si accede al piano primo attraverso una scala in legno.

il primo piano è composto da una veranda chiusa con vetrate in alluminio adibito a salone, un disimpegno che divide una cucina/pranzo, due camere da letto, due bagni, un riposto, un'altra veranda chiusa con vetrate in alluminio accessibile dalla camera da letto. infine, dalla veranda adibita a salone e dalla cucina si accede ad un grande terrazzo, in parte coperto con struttura in legno e copertura in parte con tavolato e tegole ed in parte con telo impermeabile.

nella parte coperta con tavolato e tegole è trova spazio una cucina esterna in muratura.

al piano terra si trova l'area comune di ingresso, ovvero il cortile interno che forma la tipica corte del baglio siciliano

la suddetta superficie è stata calcolata nella quota di 1/5, in quanto comune ad altre 5 unità presente del baglio e costituente bene comune non censibile a servizio delle unità immobiliari ai sub 2-5-6-7 e 9.

in aggiunta è stata considerato il passaggio coperto, calcolato nella quota di 1/3, posto in adiacenza a nord dell'unità in oggetto individuata al sub 4 e che risulta comune ad altre 2 unità ai sub 7-9.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/06/2007 al 05/02/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 234, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A3 Cl.4, Cons. 9 VANI Superficie catastale 255 mq Rendita € 534,53 Piano T-1
Dal 05/02/2010 al 06/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 69, Part. 234, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A3 Cl.6, Cons. 9 VANI

ASTE GIUDIZIARIE®	Superficie catastale 255 mq Rendita € 743,70 Piano T-1
----------------------	--

SI PRECISA CHE L'IMMOBILE E' STATO COSTITUITO AL CATASTO URBANO SOLAMENTE NELL'ANNO 2007. PRECEDENTEMENTE ERA CENSITO AL CATASTO TERRENI COME FABBR. RURALE ALLA PARTICELLA 7.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	234	6	1	A3	6	9 VANI	255 mq	743,7 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura si presenta in buono stato di conservazione. La struttura portante risulta integra e non presenta segni di dissesti, nonostante l'antica epoca di costruzione.

Le rifiniture interne ed esterne, quali intonaci, pavimenti, piastrelle pareti, soffitti, struttura in legno ecc., sono integri e non presentano ammaloramenti.

tutti gli impianti sono funzionanti, gli infissi sono in buono stato così anche le porte interne.

PARTI COMUNI

considerato che l'unità si trova all'interno di un baglio, la stessa ha varie parti della costruzione in comune con altre unità presenti nello stabile.

dalle risultanze catastali si può notare che esistono due subalterni censiti come beni comuni, ovvero sub 1 ed il sub 4.

il sub 1 è comune alle unità sub 2-5-6-7-9 e si tratta del cortile principale da cui si accede al baglio.

il sub 4 è comune alle unità sub 6-7-9 e si tratta di un androne.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto del procedimento è composta da un piano terra e primo piano, facente parte di un più grande edificio isolato che costituisce un baglio di antica costruzione, inserito in un contesto agricolo, poco distante dal centro urbano di Paceco.

Il fabbricato ha accesso dalla corte comune, racchiusa da mura di cinta, il tutto prospiciente un vasto terreno di pertinenza.

la costruzione originaria del fabbricato, compresa l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva, ha caratteristiche tipiche tradizionali con struttura portante in muratura in conci di tufo e pietrame informe, con rifiniture del tipo rustico con particolari in pietrame (architravi porte, balconi in blocchi di pietra con mensole in pietra, ecc.).

All'interno l'unità ha la pavimentazione dei piani realizzata con mattoni in cotto e le pareti dei sevizi e della cucina con piastrelle in ceramica.

All'esterno, il fabbricato ha i prospetti rifiniti con intonaci rustici, tipici dei fabbricati a baglio di antica costruzione e la corte comune è pavimentata con mattoni di cemento.

L'unità è dotata di impianti elettrico, idrico, fognario e climatizzazione estiva (n. 4 pompe di calore), manca invece l'impianto di riscaldamento. L'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico.

Gli infissi sono alcuni in legno e altri in alluminio.

Con riguardo all'impianto di scarico si precisa che l'edificio è dotato di fossa settica, come autorizzato dal comune in sede di Condonò edilizio (vedasi allegati grafici tecnici)

La copertura dell'unità in oggetto è mista, in parte con solaio piano ed in parte a falda inclinata con struttura in legno e tegole (vedi verande).

ad uso esclusivo dell'unità vi sono dei terrazzi esterni posti al primo piano della costruzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dallo stesso esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/03/1989 al 05/02/2010	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANTONIO MARINO	28/03/1989	79854	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		CONSERVATORIA TRAPANI	19/04/1989	5630	4839
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/02/2010 al 06/06/2024	**** Omissis ****	ATTO DI DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GIACOMO CAVASINO	05/02/2010	72842	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		TRAPANI	10/02/2010	1003	1T

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 22/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 17/05/2010
Reg. gen. 11648 - Reg. part. 2078
Importo: € 200.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: NOTAIO CAVASINO
Data: 13/05/2010

N° repertorio: 73191

N° raccolta: 14897

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA RISC. SICILIA SPA

Iscritto a TRAPANI il 07/12/2016

Reg. gen. 22069 - Reg. part. 2259

Importo: € 357.066,80

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 178.533,40

Rogante: RISCOSSIONE SICILIA SPA

Data: 02/12/2016

N° repertorio: 23828

N° raccolta: 2015

Trascrizioni

- **FONDO PATRIMONIALE**

Trascritto a TRAPANI il 03/08/2012

Reg. gen. 15222 - Reg. part. 12458

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMETO**

Trascritto a TRAPANI il 04/12/2023

Reg. gen. 24781 - Reg. part. 20222

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

PER OGNI ISCRIZIONE:

imposta di bollo per la cancellazione € 59,00

imposta ipotecaria €35,00

0,5 % del capitale (valore di aggiudicazione)

I DATI SOPRA DESCRITTI SONO STATI VERIFICATI TRAMITE IL CERTIFICATO NOTARILE ALLEGATO ALLA PROCEDURA E DEPOSITATO DAL CRDDITORE PROCEDENTE.

NORMATIVA URBANISTICA

Come si evince dai documenti depositati presso il comune di Paceco, afferenti alle domande di condono edilizio per i lavori di ristrutturazione si è verificato che:

L'immobile ricade in zona omogenea E" (agricola) sia secondo il vigente P. di E, che in base al P.R.G., adottato con delibera del Commissario ad acta n°56 del 19/5/2003 e delibera di Consiglio n°131 dell'8/7/2004.

Quest'ultimo strumento urbanistico qualifica il fabbricato come "insediamento storico puntuale".



REGOLARITÀ EDILIZIA

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

IL fabbricato è stato costruito originariamente in epoca antecedente al 1942 (prima legge urbanistica). successivamente è stato oggetto di risanamento e riattamento di cui alla concessione edilizia n.141 del 10/04/1981 a cui è seguito l'ottenimento del certificato di agibilità del 08/11/1982 rilasciati dal comune di Paceco.

successivamente il fabbricato è stato oggetto di nuove opere edili realizzate abusivamente e per le stesse sono state presentate domande di condono edilizio in data 14/12/2004 ai n.ri 25142 e 25145.

A queste è seguito l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria n. 1465 del 16/03/2010.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

l'unità risulta conforme agli elaborati tecnici di cui alla CONC. EDILIZIA IN SANATORIA N. 14/06 DEL 16/03/2010 rilasciata dal comune di Paceco ed anche alle planimetrie catastali depositate all'ufficio del territorio di Trapani.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



non ci sono vincoli ed oneri condominiali, trattandosi di un mini-condominio non costituito.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

in particolare sono state prese in considerazione le seguenti caratteristiche:

1. l'unità fa parte di un complesso immobiliare con caratteristiche di baglio e che il comune di Paceco ha individuato come immobile di interesse storico;
2. l'unità non è servito da reti tecnologiche comunali riguardo l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento dei reflui;
3. il comune di Paceco non ha un territorio particolarmente vocato per il turismo e la richiesta di edifici per la futura destinazione ad attività turistico/ricettiva è scarsa.
4. da ricerche di mercato svolte sul luogo è stata desunta una "domanda" per l'acquisto di beni residenziali bassa, come confermato dal fatto che l'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate non ha fornito statistica riguardo le medie delle compravendite di immobili nel comune di Paceco.
5. dalla ricerca di mercato effettuata si è potuto stabilire un range del probabile valore di mercato di beni residenziali pari a 700/1.200 euro.

E' stato altresì tenuto conto che l'unità fa parte di un complesso immobiliare con caratteristiche di baglio e che il comune di Paceco ha individuato come immobile di interesse storico.

si precisa che il bene in oggetto risulta essere censito come un'unica unità immobiliare e pertanto costituisce un unico lotto, come di fatto è stato verificato sui luoghi.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Paceco (TP) - C.DA MISILIGIAFARI, piano T-1

L'unità immobiliare oggetto del procedimento è composta da un piano terra e primo piano, facente parte di un più grande edificio isolato che costituisce un baglio di antica costruzione, inserito in un contesto agricolo, poco distante dal centro urbano di Paceco. Il fabbricato ha accesso dalla corte comune, racchiusa da mura di cinta, il tutto prospiciente un vasto terreno di pertinenza. la costruzione originaria del fabbricato, compresa l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva, ha caratteristiche tipiche tradizionali con struttura portante in muratura in conci di tufo e pietrame informe, con rifiniture del tipo rustico con particolari in pietrame (architravi porte, balconi in blocchi di pietra con mensole in pietra, ecc.). la costruzione si trova a pochi chilometri del centro del comune di Paceco, collegata direttamente dalla strada statale. Nelle immediate vicinanze mancano i servizi pubblici, le scuole o altri uffici pubblici, i quali sono ubicati nel centro urbano. Tuttavia, è situata a pochissimi chilometri delle arterie principali (strade extraurbane ed autostrada). risulta anche di facile

raggiungimento l'aeroporto di Birgi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 234, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 286.282,50

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione

dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di

eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda

e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita

un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro

quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima,

hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto

della stima.

in particolare sono state prese in considerazione le seguenti caratteristiche:

1. l'unità fa parte di un complesso immobiliare con caratteristiche di baglio e che il comune di Paceco ha individuato come immobile di interesse storico;

2. l'unità non è servita da reti tecnologiche comunali riguardo l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento dei reflui;

3. il comune di Paceco non ha un territorio particolarmente vocato per il turismo e la richiesta di edifici per la futura destinazione ad attività turistico/ricettiva è scarsa.

4. da ricerche di mercato svolte sul luogo è stata desunta una "domanda" per l'acquisto di beni residenziali bassa, come confermato dal fatto che l'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate non ha fornito statistica riguardo le medie delle compravendite di immobili nel comune di Paceco.

5. dalla ricerca di mercato effettuata si è potuto stabilire un range del probabile valore di mercato di beni residenziali pari a 700/1.200 euro.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Paceco (TP) - C.DA MISILIGIAFARI, piano T-1	301,35 mq	950,00 €/mq	€ 286.282,50	100,00%	€ 286.282,50
Valore di stima:					€ 286.282,50

Valore di stima: € 286.282,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 243.340,13

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

in particolare sono state prese in considerazione le seguenti caratteristiche:

1. l'unità fa parte di un complesso immobiliare con caratteristiche di baglio e che il comune di Paceco ha individuato come immobile di interesse storico;
2. l'unità non è servito da reti tecnologiche comunali riguardo l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento dei reflui;
3. il comune di Paceco non ha un territorio particolarmente vocato per il turismo e la richiesta di edifici per la futura destinazione ad attività turistico/ricettiva è scarsa.
4. da ricerche di mercato svolte sul luogo è stata desunta una "domanda" per l'acquisto di beni residenziali bassa, come confermato dal fatto che l'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate non ha fornito statistica riguardo le medie delle compravendite di immobili nel comune di Paceco.
5. dalla ricerca di mercato effettuata si è potuto stabilire un range del probabile valore di mercato di beni residenziali pari a 700/1.200 euro.

E' stato altresì tenuto conto che l'unità fa parte di un complesso immobiliare con caratteristiche di baglio e che il comune di Paceco ha individuato come immobile di interesse storico.

si precisa che il bene in oggetto risulta essere censito come un unica unità immobiliare e pertanto costituisce un unico lotto, come di fatto è stato verificato sui luoghi.

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.

Alcamo, li 18/02/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di donazione (Aggiornamento al 06/06/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di divisione (Aggiornamento al 06/06/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di donazione del 1989 (Aggiornamento al 06/06/2024)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - certificato del 1982 (Aggiornamento al 06/06/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - concessioni 1981 e conc. sanatoria 2010 (Aggiornamento al 06/06/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratto mappa aggiornato (Aggiornamento al 06/06/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planim. catastale (Aggiornamento al 06/06/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale (Aggiornamento al 06/06/2024)
- ✓ N° 1 Foto - foto immobile (Aggiornamento al 06/06/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - rilievo immobile (Aggiornamento al 06/06/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - cert. APE (Aggiornamento al 06/06/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Paceco (TP) - C.DA MISILIGIAFARI, piano T-1

L'unità immobiliare oggetto del procedimento è composta da un piano terra e primo piano, facente parte di un più grande edificio isolato che costituisce un baglio di antica costruzione, inserito in un contesto agricolo, poco distante dal centro urbano di Paceco. Il fabbricato ha accesso dalla corte comune, racchiusa da mura di cinta, il tutto prospiciente un vasto terreno di pertinenza. la costruzione originaria del fabbricato, compresa l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva, ha caratteristiche tipiche tradizionali con struttura portante in muratura in conci di tufo e pietrame informe, con rifiniture del tipo rustico con particolari in pietrame (architravi porte, balconi in blocchi di pietra con mensole in pietra, ecc.). la costruzione si trova a pochi chilometri del centro del comune di Paceco, collegata direttamente dalla strada statale. Nelle immediate vicinanze mancano i servizi pubblici, le scuole o altri uffici pubblici, i quali sono ubicati nel centro urbano. Tuttavia, è situata a pochissimi chilometri delle arterie principale (strade extraurbane ed autostrada). risulta anche di facile raggiungimento l'aeroporto di Birgi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 234, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Come si evince dai documenti depositati presso il comune di Paceco, afferenti alle domande di condono edilizio per i lavori di ristrutturazione si è verificato che: L'immobile ricade in zona omogenea E" (agricola) sia secondo il vigente P. di E, che in base al P.R.G., adottato con delibera del Commissario ad acta n°56 del 19/5/2003 e delibera di Consiglio n°131 dell'8/7/2004. Quest'ultimo strumento urbanistico qualifica il fabbricato come "insediamento storico puntuale".

Prezzo base d'asta: € 243.340,13

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 108/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 243.340,13

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Paceco (TP) - C.DA MISILIGIAFARI, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 234, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A3	Superficie	301,35 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare oggetto della presente procedura si presenta in buono stato di conservazione. La struttura portante risulta integra e non presenta segni di dissesti, nonostante l'antica epoca di costruzione. Le rifiniture interne ed esterne, quali intonaci, pavimenti, piastrelle pareti, soffitti, struttura in legno ecc., sono integri e non presentano ammaloramenti. tutti gli impianti sono funzionanti, gli infissi sono in buono stato così anche le porte interne.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto del procedimento è composta da un piano terra e primo piano, facente parte di un più grande edificio isolato che costituisce un baglio di antica costruzione, inserito in un contesto agricolo, poco distante dal centro urbano di Paceco. Il fabbricato ha accesso dalla corte comune, racchiusa da mura di cinta, il tutto prospiciente un vasto terreno di pertinenza. la costruzione originaria del fabbricato, compresa l'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva, ha caratteristiche tipiche tradizionali con struttura portante in muratura in conci di tufo e pietrame informe, con rifiniture del tipo rustico con particolari in pietrame (architravi porte, balconi in blocchi di pietra con mensole in pietra, ecc.). la costruzione si trova a pochi chilometri del centro del comune di Paceco, collegata direttamente dalla strada statale. Nelle immediate vicinanze mancano i servizi pubblici, le scuole o altri uffici pubblici, i quali sono ubicati nel centro urbano. Tuttavia, è situata a pochissimi chilometri delle arterie principale (strade extraurbane ed autostrada). risulta anche di facile raggiungimento l'aeroporto di Birgi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dallo stesso esecutato.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Trapani il 17/05/2010

Reg. gen. 11648 - Reg. part. 2078

Importo: € 200.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: NOTAIO CAVASINO

Data: 13/05/2010

N° repertorio: 73191

N° raccolta: 14897

- **VERBALE DI PIGNORAMETO**

Trascritto a TRAPANI il 04/12/2023

Reg. gen. 24781 - Reg. part. 20222

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura