

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rosselli Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 60/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 60/2024 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 115.000,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

All'udienza del 11/02/2025, il sottoscritto Arch. Rosselli Giuseppe, con studio in Via Sapone, 36 - 91027 - Paceco (TP), email pepperosselli@gmail.com, PEC giuseppe.rosselli@archiworldpec.it, Tel. 328 6265675, Fax 0923 881091, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/02/2025 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 Mafalda di Savoia, 2, edificio 2, piano 2 (Coord. Geografiche: 38.01719288016425, 12.526470096583012)

Appartamento ad uso di civile abitazione posto al secondo piano (terza elevazione fuori terra), costituito da ingresso-soggiorno, corridoio di disimpegno, cucina, bagno e due vani letto, oltre alla veranda posta ad est del vano soggiorno.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Mafalda di Savoia, 2, edificio 2, piano 2

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a nord con area condominiale dell'edificio n° 2 da cui dipende, ad est con area comune dell'intero quartiere Portici, a sud in parte con la predetta area comune al Quartiere Portici ed in parte con appartamento complanare identificato con il subalterno 8, ad ovest con il predetto appartamento complanare e con il pianerottolo della scala.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	87,00 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	2,70 m	2
Veranda	6,00 mq	6,00 mq	0,40	2,40 mq	2,70 m	2
Totale superficie convenzionale:				97,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi						Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	544	9	2	A2	7	5 vani	Totale: 97 m ² ; Totale escluse aree scoperte 95 m ² mq	438,99 €	2	

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

PRECISAZIONI

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta essere occupata dall'esecutato, ove tra l'altro in effetti risulta essere residente, ed ivi risultano essere residenti anche i due figli anche se in effetti di fatto essi vivono in altro luogo con il loro padre.

PATTI

Non risultano contratti di locazioni in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in ordine ed in ottimo stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'unità in oggetto viene venduta con tutti i relativi annessi e connessi, accessori ed accessioni, diritti, azioni e ragioni, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive, ed in particolare con tutti i diritti, in proporzione millesimale, sulle parti condominiali del fabbricato, così come stabiliti dalla legge e dalle consuetudini locali, tra cui in particolare del suolo di sedime, delle fondazioni, delle strutture portanti, dell'androne, del vano-scala, del video-citofono, dei prospetti e dei muri perimetrali, della cisterna, propria ed esclusiva della Palazzina "2" e dell'ascensore e relativi macchinari destinato al servizio della stessa palazzina, della autoclave, dell'impianto idrico ed elettrico, dei terrazzi e lastrici solari ed area libera ad essi sovrastante, dell'area destinata a parcheggio, dell'impianto di illuminazione elettrica così come in atto si trova e di tutte le altre parti, servizi ed impianti che per legge, uso e destinazione sono comuni nei condomini edilizi a norma dell'art. 1117 C.C.. Ha diritto, altresì, di collocare a servizio dello stesso appartamento l'antenna TV sul torrino scala condominiale comune.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato da cui dipende l'unità immobiliare posta in vendita ha una struttura portante in calcestruzzo di cemento armato con travi di fondazione, travate in elevazione, pilastri e solai del tipo latero-cementizio. L'accesso dalla strada all'area esterna condominiale avviene tramite un'area di manovra e parcheggio comune

delimitata da paletti in metallo e da questa l'accesso al fabbricato attraverso un infisso in alluminio e vetro che permette l'accesso all'androne condominiale; da qui è possibile raggiungere l'unità oggetto di stima o tramite la scala condominiale oppure a mezzo di ascensore.

La tompagnatura esterna di tutto il fabbricato è realizzata presumibilmente in blocchetti forati mentre la tramezzatura interna alla unità è in segati di tufo.

Gli intonaci interni sono del tipo civile, quelli esterni del tipo plastico.

I pavimenti sono in ceramica e si presentano in buono stato, le pareti del W.C. e della cucina sono piastrellate fino all'altezza di 2,50 metri. Gli infissi esterni sono in alluminio, non provvisti di vetrocamera e dotati di tapparelle in materiale plastico avvolgibili manualmente mentre le porte interne sono in legno tamburato colore naturale invece il portone di ingresso è del tipo blindato. L'altezza utile interna dell'appartamento è di 2,70 metri.

Per quanto concerne gli impianti sono così articolati:

- quello idrico è collegato alla rete comunale esistente nella zona ed è realizzato sottotraccia secondo le norme C.E.I. e la legge 46/90 e D.M. 37/08 e s.m.i.;
- quello elettrico è collegato alla rete esistente nella zona e realizzato sottotraccia secondo le norme C.E.I. e la legge 46/90 e D.M. 37/08 e s.m.i. anche se in cattivo stato di manutenzione;
- l'impianto di climatizzazione estiva consta di due apparecchi di condizionamento a parete del tipo "a split" con unità di dissipazione del calore esterna, entrambi non funzionanti;
- l'impianto di climatizzazione invernale è alla data del mio sopralluogo del tipo condominiale centralizzato con termosifoni a circolazione di acqua, collegati ad una caldaia a gas non funzionante ed in fase di dismissione in favore di impianti autonomi con delibera di assemblea del 16/01/2025;
- gli scarichi sono collegati alla rete fognaria comunale esistente nella zona previo passaggio da pozzetto di ispezione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato Signora **** Omissis ****, nata il 14/05/1975 in Crotona (CZ), C.F. **** Omissis **** che però per motivi di lavoro vive in altro comune e che quindi di fatto lo abita solo durante le ferie.

Dalla documentazione presente nell'anagrafe nazionale risultano risiedere nella unità immobiliare la Signora **** Omissis ****, nata il 14/05/1975 in Crotona (CZ), C.F. **** Omissis **** ed i due figli **** Omissis ****, nata il 30/05/2000 in Erice (TP), C.F. **** Omissis **** e **** Omissis ****, nato il 21/10/2008 in Erice (TP), C.F. **** Omissis **** che in realtà però vivono con il padre.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/03/2003 al 07/07/2017	**** Omissis ****	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		-	23/03/2003	1187	331
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Conservatoria dei RR. II. di Trapani	07/02/2005	-	-
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio dei registri immobiliari di Trapani	23/09/2003	3871	2587
Dal 07/07/2017	**** Omissis ****	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.ssa Alessandra Zampardi	07/07/2017	1383	1112
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani	01/08/2017	14684	11340
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Palermo	01/08/2017	9091	Serie 1/T
Dal 07/07/2017 al 07/07/2017	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.ssa Alessandra Zampardi	07/07/2017	1383	1112
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Trapani	01/08/2017	14683	11339
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Palermo	01/08/2017	9091	Serie 1/T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 10/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Trapani il 25/10/2007
 Reg. gen. 20776 - Reg. part. 3621
 Quota: 1/1
 Importo: € 70.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Trapani il 15/06/2020
 Reg. gen. 10072 - Reg. part. 739
 Quota: 1/1
 Importo: € 6.439,61
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Trapani il 08/05/2024
 Reg. gen. 9856 - Reg. part. 706
 Quota: 1/1
 Importo: € 3.904,83
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Trapani il 08/05/2024
 Reg. gen. 9855 - Reg. part. 705
 Quota: 1/1
 Importo: € 7.084,99
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Trapani il 05/06/2024
 Reg. gen. 12171 - Reg. part. 10024

Quota: 1/1

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 della trascrizione del pignoramento immobiliare e nella cancellazione della trascrizione derivante dall'ipoteca volontaria 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 la cancellazione dell'ipoteca € 35 a titolo di tassa ipotecaria

- per la cancellazione del pignoramento € 200 a titolo di imposta ipotecaria + € 59 a titolo di imposta di bollo + € 35 a titolo di tassa ipotecaria per un totale complessivo pari ad € 329

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato condominiale da cui dipende l'unità immobiliare oggetto di stima ricade nella ZTO B.1 - zona del tessuto urbano esistente e di completamento del PRG del Comune di Trapani, regolata dall'art. 106 delle NTA.

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.

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 nel rispetto della volumetria esistente;

b) ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione sulle aree libere nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- nei lotti di terreno aventi una superficie non superiore a 120 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) non può superare i 9 m³/metro quadrato con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100 m³ nei casi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione;

- nei lotti di terreno con una superficie superiore a 120 metri quadri e fino a 200 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiario (If) non può superare i 6 m³/metro quadrato per un massimo di 1.000 m³ con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100 m³ nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione;

- nei lotti di superficie superiore a 200 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiario non può superare i 5 m³/metro quadrato con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100 m³ nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione;

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- è consentita la costruzione in aderenza o a confine;
- il distacco dai confini è di metri 5,00 tranne il caso di costruzione in aderenza o a confine;
- l'altezza massima degli edifici è pari a metri 14,50 con le limitazioni della normativa antisismica;
- per gli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione nei lotti di superficie superiore a 200 metri quadri il rapporto di copertura massimo consentito è 0,70;
- gli eventuali distacchi tra edifici, tranne nel caso di formazione di cortili interni e nel caso che tra detti edifici vi siano interposte strade pubbliche, debbono essere pari ad almeno metri 10,00;
- nei cortili interni sui quali prospettino solo locali di servizio (cucina non abitabile, servizi igienici, lavanderie, ripostigli, locali in ogni caso di superficie inferiore a metri quadri 9,00) le distanze tra pareti saranno non inferiori a metri 5,00;
- in tutti i casi va mantenuto l'allineamento a cortina continua sul fronte stradale degli edifici esistenti;
- i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di $10,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$, riducibili a $5,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$ nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione.

L'intervento edilizio diretto è altresì ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria e la cui superficie è superiore a 1.000 metri quadri con obbligo di planovolumetrico ferme restando le prescrizioni e i parametri di cui ai commi precedenti. L'effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno le principali, deve essere attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, della quale deve farsi esplicita menzione nell'atto di concessione edilizia.

Nei limiti di densità come sopra stabiliti è consentito superare l'altezza massima dell'edificio con un piano attico contenuto entro un'inclinata a 45° dalla quota di gronda la cui altezza utile interna minima è di metri 2,70. In tal caso il numero di elevazioni complessive dell'edificio è di $n^\circ 4 + 1 = n^\circ 5$.

Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di Concessione Edilizia devono essere sistemate a verde ed alberate. Il progetto di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve specificare le essenze delle piantumazioni arboree ed arbustive previste.

Nel caso in cui l'intervento edilizio è finalizzato alla realizzazione di attrezzature alberghiere, il lotto dovrà essere superiore a 200 metri quadri e l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a $6 \text{ m}^3/\text{metro quadrato}$.

Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

L'unità immobiliare posta in vendita è dipendente da un maggiore fabbricato, denominato Edificio 2, facente parte di un programma di lottizzazione per 14 edifici indipendenti.

La costruzione del predetto Edificio 2 è stata approvata dalla CEC del Comune di Trapani in data 25/11/1987 al n° 354 e successiva variante del 18/05/1988 al n° 184 e conseguente concessione edilizia n° 494 del 19/09/1987.

Ad ultimazione del fabbricato è stato rilasciato regolare certificato di Agibilità in data 13/06/1988 contenente anche le certificazioni di tutti gli impianti tecnologici presenti.

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 termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.200,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 12.153,11

Gli oneri condominiali maturati alla data del 25/02/2025 ammonta ad € 24.453,25, di cui:

- € 12.300,14 per oneri condominiali ordinari fino al mese di febbraio 2025 e salvo conguaglio di fine anno;
- € 12.153,11 per oneri condominiali straordinari, deliberati dall'Assemblea Condominiale in data 15/04/2024 ed attualmente in corso di esecuzione, relativi ai lavori di manutenzione conservativa delle facciate di prospetto, dei balconi dell'edificio condominiale ed opere connesse, salvo conguaglio di fine lavori.

Con riserva di esigere ogni altra somma che risultasse dovuta in seguito a nuovi accertamenti o a nuove delibere dell'assemblea.

Si precisa altresì che parte del debito nei confronti del condominio è oggetto di intervento da parte dello stesso nella presente procedura.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Mafalda di Savoia, 2, edificio 2, piano 2
Appartamento ad uso di civile abitazione posto al secondo piano (terza elevazione fuori terra), costituito da ingresso-soggiorno, corridoio di disimpegno, cucina, bagno e due vani letto, oltre alla veranda posta ad est del vano soggiorno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 544, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 135.386,00

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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il criterio o aspetto economico che deve tenersi in considerazione, quale metodo di stima, si identifica con il valore di mercato dei beni, la valutazione, infatti, viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero nella previsione del prezzo corrente di mercato. Seguendo l'insegnamento delle classiche pubblicazioni sull'estimo, si può serenamente affermare che quando si tratta di ricercare il più probabile valore di mercato di un immobile, non c'è che un metodo di stima: quello sintetico-comparativo, salvo poi a distinguere le varie forme, in relazione ai diversi criteri di comparazione che vengono prescelti. La scelta di particolari parametri quali la superficie, la destinazione, la rendita presunta etc., per la determinazione degli aspetti del valore che possono assumere rilievo ai fini della stima, non possono costituire altrettanti metodi di valutazione. Si tratta, in buona sostanza, di modalità di calcolo per l'esecuzione concreta dell'unico metodo esistente che è quello del confronto fra il bene da valutare ed altri analoghi, per i quali è noto l'aspetto economico che si intende determinare.

Ovviamente, maggiori sono i criteri di comparazione adottati, con maggiore esattezza si perverrà alla stima, ovvero alla previsione del più probabile prezzo di mercato del bene "de quo".

La comparazione mediante stima analitica, per capitalizzazione del reddito (nella quale il valore viene determinato capitalizzando, con il saggio di investimento agrario e/o edilizio, il più probabile reddito netto presunto dell'immobile), nella fattispecie, mal si presta allo scopo cui la stima è finalizzata.

La comparazione con gli estimi catastali (rendita) può costituire un termine di raffronto per il raggiungimento del più probabile valore di mercato dei beni ma, beninteso, qualora con tale "aggiornamento" si raggiungano dati simili agli altri valori del bene, comunque determinati. Nella fattispecie concreta, non si è adottato quale termine di raffronto, in quanto i valori scaturenti dalla rendita catastale, risultano inconducibili. Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore dei beni interessati alla procedura esecutiva di che trattasi è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale. Il valore venale si identifica con il valore economico del bene in regime di libero mercato e in condizioni ordinarie e, pertanto, la scrivente ha effettuato una specifica ricerca, presso operatori del settore immobiliare che agiscono nelle zone prese in considerazione, sui valori di altri immobili ubicati nelle stesse zone ed oggetto di più o meno recenti contrattazioni; ha inoltre reperito ulteriori informazioni attraverso la consultazione dei valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Trapani. Al fine di effettuare la stima con il criterio sintetico-comparativo si è ritenuto opportuno considerare, quale parametro di valutazione, il metro quadrato di superficie. Tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, positive e negative degli immobili, come sopra descritti (dati catastali, ubicazione, confini, provenienza), ed assunte le opportune informazioni circa il mercato dei beni simili ubicati nella zona in cui insiste il bene a stimarsi, è stato determinato il valore unitario dell'immobile, dal quale, nota la superficie, discende il valore globale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Appartamento Trapani (TP) - via Mafalda di Savoia, 2, edificio 2, piano 2	97,40 mq	1.390,00 €/mq	€ 135.386,00	100,00%	€ 135.386,00
Valore di stima:					€ 135.386,00

Valore di stima: € 135.386,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario per vizi occulti	15,00	%
Arrotondamento	78,10	€

Valore finale di stima: € 115.000,00

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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il criterio o aspetto economico che deve tenersi in considerazione, quale metodo di stima, si identifica con il valore di mercato dei beni, la valutazione, infatti, viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero nella previsione del prezzo corrente di mercato. Seguendo l'insegnamento delle classiche pubblicazioni sull'estimo, si può serenamente affermare che quando si tratta di ricercare il più probabile valore di mercato di un immobile, non c'è che un metodo di stima: quello sintetico-

comparativo, salvo poi a distinguere le varie forme, in relazione ai diversi criteri di comparazione che vengono prescelti. La scelta di particolari parametri quali la superficie, la destinazione, la rendita presunta etc., per la determinazione degli aspetti del valore che possono assumere rilievo ai fini della stima, non possono costituire altrettanti metodi di valutazione. Si tratta, in buona sostanza, di modalità di calcolo per l'esecuzione concreta dell'unico metodo esistente che è quello del confronto fra il bene da valutare ed altri analoghi, per i quali è noto l'aspetto economico che si intende determinare.

Ovviamente, maggiori sono i criteri di comparazione adottati, con maggiore esattezza si perverrà alla stima, ovvero alla previsione del più probabile prezzo di mercato del bene "de quo".

La comparazione mediante stima analitica, per capitalizzazione del reddito (nella quale il valore viene determinato capitalizzando, con il saggio di investimento agrario e/o edilizio, il più probabile reddito netto presunto dell'immobile), nella fattispecie, mal si presta allo scopo cui la stima è finalizzata.

La comparazione con gli estimi catastali (rendita) può costituire un termine di raffronto per il raggiungimento del più probabile valore di mercato dei beni ma, beninteso, qualora con tale "aggiornamento" si raggiungano dati simili agli altri valori del bene, comunque determinati. Nella fattispecie concreta, non si è adottato quale termine di raffronto, in quanto i valori scaturenti dalla rendita catastale, risultano inconducibili. Il criterio di

stima attuato per la determinazione del valore dei beni interessati alla procedura esecutiva di che trattasi è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale. Il valore venale si identifica con il valore economico del bene in regime di libero mercato e in condizioni ordinarie e, pertanto, la scrivente ha effettuato una specifica ricerca, presso operatori del settore immobiliare che agiscono nelle zone prese in considerazione, sui valori di altri immobili ubicati nelle stesse zone ed oggetto di più o meno recenti contrattazioni; ha inoltre reperito ulteriori informazioni attraverso la consultazione dei valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Trapani. Al fine di effettuare la stima con il criterio sintetico-comparativo si è ritenuto opportuno considerare, quale parametro di valutazione, il metro quadrato di superficie. Tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, positive e negative degli immobili, come sopra descritti (dati catastali, ubicazione, confini, provenienza), ed assunte le opportune informazioni circa il mercato dei beni simili ubicati nella zona in cui insiste il bene a stimarsi, è stato determinato il valore unitario dell'immobile, dal quale, nota la superficie, discende il valore globale.

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.

Paceco, li 09/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rosselli Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di donazione e divisione (Aggiornamento al 07/07/2017)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 18/02/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Aggiornamento al 24/02/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Certificati di residenza storici (Aggiornamento al 28/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale condominio portici del 16/01/2025 (Aggiornamento al 16/01/2025)
- ✓ N° 14 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 24/02/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Prova di avvenuto invio alle parti (Aggiornamento al 10/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 08/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 08/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 08/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 08/03/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Mafalda di Savoia, 2, edificio 2, piano 2
Appartamento ad uso di civile abitazione posto al secondo piano (terza elevazione fuori terra), costituito da ingresso-soggiorno, corridoio di disimpegno, cucina, bagno e due vani letto, oltre alla veranda posta ad est del vano soggiorno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 544, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato condominiale da cui dipende l'unità immobiliare oggetto di stima ricade nella ZTO B.1 - zona del tessuto urbano esistente e di completamento del PRG del Comune di Trapani, regolata dall'art. 106 delle NTA. 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. Gli interventi consentiti sono i seguenti: a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 nel rispetto della volumetria esistente; b) ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione sulle aree libere nel rispetto delle seguenti prescrizioni: - nei lotti di terreno aventi una superficie non superiore a 120 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) non può superare i 9 m³/metro quadrato con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100 m³ nei casi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione; - nei lotti di terreno con una superficie superiore a 120 metri quadri e fino a 200 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiario (If) non può superare i 6 m³/metro quadrato per un massimo di 1.000 m³ con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100m³ nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione; - nei lotti di superficie superiore a 200 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiario non può superare i 5 m³/metro quadrato con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100 m³ nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione; Valgono inoltre le seguenti prescrizioni: - è consentita la costruzione in aderenza o a confine; - il distacco dai confini è di metri 5,00 tranne il caso di costruzione in aderenza o a confine; - l'altezza massima degli edifici è pari a metri 14,50 con le limitazioni della normativa antisismica; - per gli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione nei lotti di superficie superiore a 200 metri quadri il rapporto di copertura massimo consentito è 0,70; - gli eventuali distacchi tra edifici, tranne nel caso di formazione di cortili interni e nel caso che tra detti edifici vi siano interposte strade pubbliche, debbono essere pari ad almeno metri 10,00; - nei cortili interni sui quali prospettino solo locali di servizio (cucina non abitabile, servizi igienici, lavanderie, ripostigli, locali in ogni caso di superficie inferiore a metri quadri 9,00) le distanze tra pareti saranno non inferiori a metri 5,00; - in tutti i casi va mantenuto l'allineamento a cortina continua sul fronte stradale degli edifici esistenti; - i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100 m³ nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione. L'intervento edilizio diretto è altresì ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria e la cui superficie è superiore a 1.000 metri quadri con obbligo di plano-volumetrico ferme restando le prescrizioni e i parametri di cui ai commi precedenti. L'effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno le principali, deve essere attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico

Comunale, della quale deve farsi esplicita menzione nell'atto di concessione edilizia. Nei limiti di densità come sopra stabiliti è consentito superare l'altezza massima dell'edificio con un piano attico contenuto entro un'inclinata a 45° dalla quota di gronda la cui altezza utile interna minima è di metri 2,70. In tal caso il numero di elevazioni complessive dell'edificio è di $n^{\circ} 4 + 1 = n^{\circ} 5$. Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di Concessione Edilizia devono essere sistemate a verde ed alberate. Il progetto di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve specificare le essenze delle piantumazioni arboree ed arbustive previste. Nel caso in cui l'intervento edilizio è finalizzato alla realizzazione di attrezzature alberghiere, il lotto dovrà essere superiore a 200 metri quadri e l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a $6 \text{ m}^3/\text{metro quadrato}$. Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Prezzo base d'asta: € 115.000,00



LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 115.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Trapani (TP) - via Mafalda di Savoia, 2, edificio 2, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 544, Sub. 9, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	97,40 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in ordine ed in ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento ad uso di civile abitazione posto al secondo piano (terza elevazione fuori terra), costituito da ingresso-soggiorno, corridoio di disimpegno, cucina, bagno e due vani letto, oltre alla veranda posta ad est del vano soggiorno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato Signora **** Omissis ****, nata il 14/05/1975 in Crotone (CZ), C.F. **** Omissis **** che però per motivi di lavoro vive in altro comune e che quindi di fatto lo abita solo durante le ferie.		

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 25/10/2007
Reg. gen. 20776 - Reg. part. 3621
Quota: 1/1
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, ****
Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 15/06/2020
Reg. gen. 10072 - Reg. part. 739
Quota: 1/1
Importo: € 6.439,61
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 08/05/2024
Reg. gen. 9855 - Reg. part. 705
Quota: 1/1
Importo: € 7.084,99
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 08/05/2024
Reg. gen. 9856 - Reg. part. 706
Quota: 1/1
Importo: € 3.904,83
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 05/06/2024
Reg. gen. 12171 - Reg. part. 10024
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura