

Procedimento esecutivo immobiliare n° 90/2021 R.G.E. promosso da [REDACTED]

[REDACTED] (creditore procedente) rappresentata e difesa

dall'Avv. Bruno Rosario Melendez,

contro

Sig. [REDACTED] (debitori eseguiti).

oooooooooooooooo

Giudice Dott.ssa Arianna Lo Vasco

LOTTO 4 - RELAZIONE DI STIMA

L'ESPERTO ESTIMATORE

Ing. Valentina D'Amico

studio tecnico: via degli Iris, 36 - TRAPANI – tel-fax.: 0923/557828-503056 e-mail: ing.valentina.damico@gmail.com
n°1110 albo ingegneri prov. Trapani C.F.: DMC VNT 72E60 D423K



TRIBUNALE DI TRAPANI

- Sezione Esecuzioni immobiliari -
Giudice Dott.ssa Arianna Lo Vasco

oooooooooooo

Procedimento esecutivo immobiliare n° 90/2021 R.G.E. promosso da
[REDACTED] *(creditore procedente) rappresentata*
e difesa dall'Avv. Bruno Rosario Melendez,
contro

Sig. [REDACTED] (debitori
esecutati).

oooooooooooo

LOTTO 4 - RELAZIONE DI STIMA

1) Beni costituenti il lotto

Il presente lotto è costituito dagli immobili indicati come C.2, C4, C5 e C8 in relazione generale

2) Descrizione analitica dei beni costituenti il lotto

IMMOBILE C2

(a) Descrizione dell'immobile

L'immobile in oggetto è un appezzamento di terreno agricolo sito nel territorio del comune contrada Buseto Soprano censito al catasto terreni di Buseto Palizzolo al foglio di mappa numero 23 particella **575** con superficie di 1000 m². Il lotto di terreno è in atto coltivato a oliveto.





Il terreno presenta giacitura acclive nella direzione da Nord verso Sud, facilmente accessibile presentando fronte sulla via Pianoneve (S.P. 22) e confinante con altro lotto oggetto della stessa procedura.

Il lotto confina a nord con la particella 109 dello stesso foglio, a sud con la S.P.22, ad est con particella 484 ed ad ovest con la particella 104. Nel vigente P.R.G. del comune di Buseto Palizzolo quasi il 90% della superficie del lotto (fascia di 30m dalla strada) ricade in zona C1 "Zona residenziale di completamento dell'edilizia esistente" con indice di edificabilità 0,8 m³/m², indice di copertura 0,50, altezza massima 7,50m, mentre la parte rimanente ricade in zona agricola, sulla base di quanto meglio precisato nel certificato di destinazione urbanistica.

(b) Superficie commerciale dell'immobile

La superficie catastale complessiva dell'appezzamento è di 1.000 m²

(c) Dati catastali

Come si evince dalla certificazione notarile agli atti l'immobile è censito al catasto terreni del comune di Buseto Palizzolo con i seguenti identificativi: foglio 23 p.lla 575, seminativo classe 3, 1.000 m², r.d. €. 3,87 r.a. €. 1,81

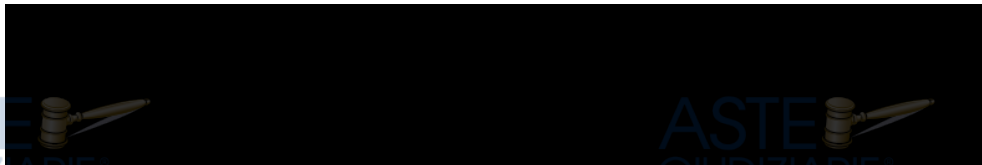
(d) Titolo di proprietà attuale e negli ultimi 20 anni

1) Dalla già citata certificazione notarile agli atti si rileva che l'appezzamento descritto (p.lla 575) è di piena ed esclusiva proprietà della Sig.ra [REDACTED] giusta successione in morte di





certificato di denunciata successione (atto amministrativo emesso dall'Ufficio del Registro di Trapani in data 20/10/2020 al n°1572/328)



successione la quota intera di piena proprietà degli immobili siti in Comune di Buseto Palizzolo distinti nel catasto terreni al foglio 45 particella 129 e foglio 23 particella 575.

2) Accettazione tacita di eredità trascritta il 28/09/2017 ai nn. 17524/13622 (atto del 26/09/2017 numero 17020/9848 di rep. notaio Camilleri Saverio).

3) trascrizione numero 17624/13689 del 29/09/2017 certificato di denunciata successione (atto amministrativo del 28/08/2017 numero



in forza di legge a favore di [REDACTED]. Cade in successione la quota di 1/2 di piena proprietà degli immobili siti in Comune di Buseto Palizzolo distinti al catasto terreni al foglio 23 p.la 575 e foglio 45 p.la 129, nonché altri beni omissis.

4) Accettazione tacita di eredità trascritta il 28/09/2017 ai numeri 17525/13623 atto del 26/09/2017 n°17020/9848.

5) trascrizione n°3954 del 08/03/1977 certificato di denunciata successione (atto amministrativo emesso dall'ufficio del registro di

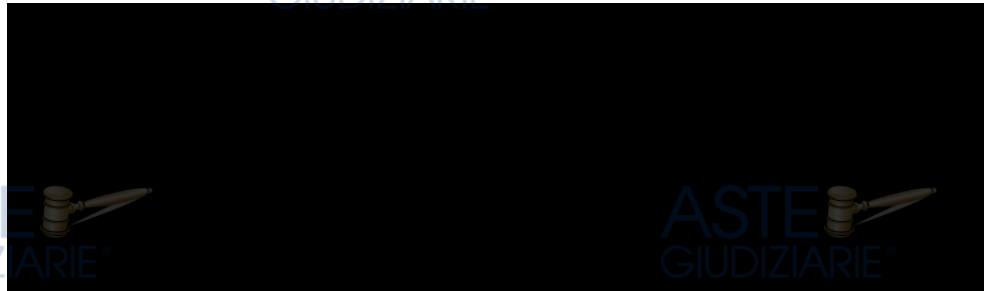




testamento del 13/08/1968 ricevuto dal notaio Giuseppe Di Vita



45 particella 55/C 6050m², terreno sito in Buseto Palizzolo distinto al catasto terreni foglio 23 p.la 109/B 1020 m²; non si rileva trascrizione relativa all'accettazione tacita di eredità.



Cadono in successione beni in Monte San Giuliano, terreni Custonaci e terreni in Buseto Palizzolo senza indicazioni catastali.

7) Trascrizione numero 10705/9166 del 03/10/1927 (atto del



oggetto vendita di una piccola tenuta di terreno scapolo in Buseto Palizzolo di 2791m² senza indicazioni catastali.



(e) Ipoteche e pignoramenti (trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli)





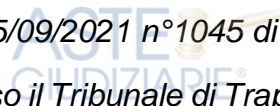
1) iscrizione numero 20036/1994 dell'8/11/2016 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (atto giudiziario del 29/01/2015 emesso dal Tribunale di Trapani n° 73/2015 di rep.) a favore di Banca di Credito cooperativo Sen. Pietro Grammatico società cooperativa sede Paceco C.F. 00058170812 (domicilio ipotecario eletto in Paceco,



e per la somma totale di euro 17.000,00. Grava la quota intera della piena proprietà degli immobili siti in Comune di Buseto Palizzolo distinti al catasto terreni al foglio 23 p.lla 109, foglio 24 p.lla 228, foglio 45 particella 130 e nel catasto fabbricati al foglio 23 p.lla 110 sub 5, nonché beni in Trapani al foglio 239 p.lle 18 e 32. Grava inoltre beni omissis.



2) trascrizione n°18930/14894 del 28/09/2021 verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del 15/09/2021 n°1045 di rep. emesso dall'ufficiale giudiziario all'Unep presso il Tribunale di Trapani) a favore del Fondo temporaneo del Credito cooperativo di Roma c.f.



immobili siti in Comune di Trapani censiti nel catasto terreni al foglio 206 particella 23, foglio 206 particella 24 foglio 239 particella 18 foglio 239 particella 32 e nel catasto fabbricati al foglio 23 particella 110 sub 5 e nel Comune di Buseto Palizzolo censiti al catasto terreni al foglio 23 particella 575 foglio 45 particella 129 foglio 23 particella 109 foglio 24 particella 228 foglio 45 particella 130. Grava inoltre beni omissis.





(l) Stima dell'immobile

L'aspetto economico preso in considerazione nella presente relazione di stima è il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto. Il suddetto valore sarà determinato con metodo sintetico-comparativo. Si è condotta un'accurata analisi di mercato volta alla determinazione dei prezzi di vendita di terreni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle dell'appezzamento in esame, tenuto conto della edificabilità di quota parte dello stesso, servendosi di informazioni tratte da agenzie immobiliari del luogo e si è fatto altresì ricorso alle quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio (valori agricoli medi), pervenendo ad un prezzo unitario di €20,00/m² e, quindi alla stima di cui sotto:

Valore di stima dell'appezzamento: 1.000m²x€20,00/m²=€ 20.000,00

IMMOBILE C4

(a) Descrizione dell'immobile

L'immobile in oggetto è un appezzamento di terreno agricolo sito nel territorio del Comune di Buseto Palizzolo contrada Buseto Soprano censito al catasto terreni di Buseto Palizzolo al foglio di mappa 23 particella 109 con superficie di 1070m². Il lotto di terreno è in atto coltivato a oliveto. Il terreno presenta giacitura acclive nella direzione da Nord verso Sud, e confinante con altri appezzamenti oggetto della stessa procedura. Il terreno confina a nord con la particella 110 dello





stesso foglio, a sud con la particella 575, ad est con particelle 481-482 e 484 ed ad ovest con la particelle 102 e 104, tutte dello stesso foglio. Nel vigente P.R.G. del comune di Buseto Palizzolo circa l'85% del terreno ricade in zona agricola mentre il 15% della superficie della particella ricade in zona C1 *“Zona residenziale di completamento dell'edilizia esistente”* con indice di edificabilità 0,8 m³/m², indice di copertura 0,50, altezza massima 7,50m, mentre la parte rimanente ricade in zona agricola, sulla base di quanto meglio precisato nel certificato di destinazione urbanistica.



(b) Superficie commerciale dell'immobile

La superficie catastale complessiva dell'appezzamento è di 1.070m²



(c) Dati catastali

Come si evince dalla certificazione notarile agli atti l'immobile è censito al catasto terreni del comune di Buseto Palizzolo con i seguenti identificativi: foglio 23 p.IIa 109, seminativo classe 3, 1.070m², r.d. € 4,14 r.a. € 1,93, proprietà 1000/1000 [REDACTED]



(d) Titolo di proprietà attuale e negli ultimi 20 anni

1) Dalla già citata certificazione notarile agli atti si rileva che l'appezzamento descritto (p.IIa 109) è di piena ed esclusiva proprietà della [REDACTED] giusta trascrizione numero 733/663 del 10/01/2012 certificato di denunciata successione (atto





amministrativo emesso dall'ufficio del registro di Trapani in data



in forza di testamento pubblico registrato a Trapani il 18/05/2011 al n°389 a favore della nipote [REDACTED]. Cade in successione la quota intera di piena proprietà degli immobili siti in comune Busetto Palizzolo distinti nel nuovo catasto terreni al foglio 23 p.IIa 109, foglio 24 p.IIa 228, foglio 45 p.IIa 130, nonché terreni siti in Trapani censiti al catasto terreni al foglio 239 p.IIa 18 e 32 e al catasto fabbricati al foglio 23 p.IIa 110 Sub 5.



2) Accettazione di eredità trascritta il 13/09/2013 ai numeri 17449/14274 (atto del 05/08/2013 numero 86279/13986 di rep, notaio La Fata Guglielmo).



3) Trascrizione n°3954 del 08/03/1977 certificata di denunciata successione (atto amministrativo emesso dall'ufficio del registro di



testamento del 13/08/1968 ricevuto dal notaio Giuseppe Di Vita



[REDACTED] terreno sito in Busetto Palizzolo distinto nel catasto terreni al foglio 45 p.IIa 55/B 6050 m² terreno sito in Busetto



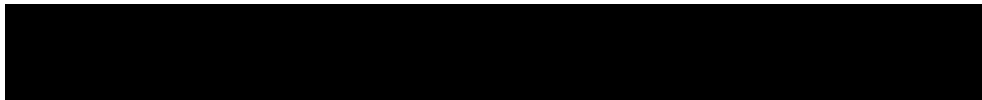


Palizzolo censito al catasto terreni al foglio 23 p.IIa 109/A, 1070m², terreno sito in Buseto Palizzolo censito al catasto terreni al foglio 24 p.IIa 228, 1350m². Non si rileva trascrizione relativa all'accettazione tacita di eredità.



e terreni in Buseto Palizzolo senza indicazioni catastali

5) Trascrizione n°10705/9166 del 03/10/1927 (atto del 30/08/1927



di una piccola tenuta di terreno scapolo in Buseto Palizzolo di 2.791m² senza indicazioni catastali.

(e) Ipoteche e pignoramenti (trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli)

1) iscrizione numero 20036/1994 dell'8/11/2016 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (atto giudiziario del 29/01/2015 emesso dal Tribunale di Trapani n° 73/2015 di rep.) a favore di Banca di Credito cooperativo Sen. Pietro Grammatico società cooperativa sede Paceco C.F. 00058170812 (domicilio ipotecario eletto in Paceco, via G. Amendola numero 11/13) a carico di [REDACTED] e [REDACTED], iscritta per la somma capitale di euro 10.000,00





e per la somma totale di euro 17.000,00. Grava la quota intera della piena proprietà degli immobili siti in Comune di Buseto Palizzolo distinti al catasto terreni al foglio 23 p.lla 109, foglio 24 p.lla 228, foglio 45 particella 130 e nel catasto fabbricati al foglio 23 p.lla 110 sub 5, nonché beni in Trapani al foglio 239 p.lle 18 e 32. Grava inoltre beni omissis.

2) trascrizione numero 2016/1620 del 30/01/2017 verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del 16/01/2017 n°58/2017 di rep. emesso dal Tribunale di Trapani) a favore di Banca di Credito cooperativo Sen. Pietro Grammatico società cooperativa sede Paceco



immobili siti nel Comune di Buseto Palizzolo distinti nel catasto terreni al foglio 23 p.lla 109, foglio 24 p.lla 228, foglio 45 p.lla 130 e nel catasto fabbricati al foglio 23 p.lla 110 sub 5 e nel Comune di Trapani censiti al catasto terreni al foglio 239 p.lla 18 e 32.

3) trascrizione n°18930/14894 del 28/09/2021 verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del 15/09/2021 n°1045 di rep. emesso dall'ufficiale giudiziario all'Unep presso il Tribunale di Trapani) a favore del Fondo temporaneo del Credito cooperativo di Roma c.f.



immobili siti in Comune di Trapani censiti nel catasto terreni al foglio 206 particella 23, foglio 206 particella 24, foglio 239 particella 18, foglio 239 particella 32, e nel catasto fabbricati al foglio 23 particella 110 sub





5, e nel Comune di Buseto Palizzolo censiti al catasto terreni al foglio 23 particella 575, foglio 45 particella 129, foglio 23 particella 109, foglio 24 particella 228, foglio 45 particella 130. Grava inoltre beni omissis.



(l) Stima dell'immobile

L'aspetto economico preso in considerazione nella presente relazione di stima è il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto. Il suddetto valore sarà determinato con metodo sintetico-comparativo. Si è condotta un'accurata analisi di mercato volta alla determinazione dei prezzi di vendita di terreni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle dell'appezzamento in esame servendosi di informazioni tratte da agenzie immobiliari del luogo e si è fatto altresì ricorso alle quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio (valori agricoli medi), pervenendo ad un prezzo unitario di €5,00/m² e, quindi alla stima di cui sotto:

Valore di stima dell'appezzamento: 1.070m²x€5,00/m² = € 5.350,00

IMMOBILE C5

L'immobile in oggetto è un appezzamento di terreno sito nel Comune di Buseto Palizzolo contrada Buseto Soprano censito al catasto terreni del Comune di Buseto Palizzolo al foglio di mappa 24, particella n°228 con superficie di 1350m². Il lotto di terreno è in atto coltivato a oliveto. Il terreno presenta giacitura acclive nella direzione da Nord verso Sud, e confinante a Nord con particella 599 dello steso foglio di mappa, a Sud con la via Marsala, ad Ovest con particella 227 ad Est con le





particelle 597-598 e 881. Nel vigente P.R.G. del comune di Buseto Palizzolo circa il 60% della superficie del lotto (fascia di 30m dalla strada) ricade in zona C1 “Zona residenziale di completamento dell'edilizia esistente” con indice di edificabilità 0,8 m³/m², indice di copertura 0,50, altezza massima 7,50m, mentre la parte rimanente ricade in zona agricola, sulla base di quanto meglio precisato nel certificato di destinazione urbanistica.



(b) Superficie commerciale dell'immobile

La superficie catastale complessiva dell'appezzamento è di 1.350m²



(c) Dati catastali

Come si evince dalla certificazione notarile agli atti l'immobile è censito al catasto terreni del comune di Buseto Palizzolo con i seguenti identificativi: foglio 23, p.lla 109, seminativo cl. 3, superficie 1.070 m², r.d. €. 4,14 r.a. €.1,93, proprietà per 1000/1000 Mangiapane Caterina.




(d) Titolo di proprietà attuale e negli ultimi 20 anni

1) Dalla già citata certificazione notarile agli atti si rileva che l'appezzamento descritto (p.lla 228) è di piena ed esclusiva proprietà della [REDACTED] giusta trascrizione numero 733/663 del 10/01/2012 certificato di denunciata successione (atto amministrativo emesso dall'ufficio del registro di Trapani in data 27/10/2011 al numero 1896/9990/11) in morte di [REDACTED]





in forza di testamento pubblico registrato a Trapani il 18/05/2011 al n°389 a favore della nipote . Cade in successione la quota intera di piena proprietà degli immobili siti in comune Busetto Palizzolo distinti nel nuovo catasto terreni al foglio 23 p.IIa 109, foglio 24 p.IIa 228, foglio 45 p.IIa 130, nonché terreni siti in Trapani censiti al catasto terreni al foglio 239 p.IIa 18 e 32 e al catasto fabbricati al foglio 23 p.IIa 110 Sub 5.

2) Accettazione di eredità trascritta il 13/09/2013 ai numeri 17449/14274 (atto del 05/08/2013 numero 86279/13986 di rep, notaio La Fata Guglielmo).

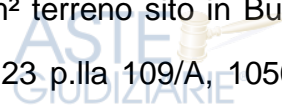
3) Trascrizione n°3954 del 08/03/1977 certificato di denunciata successione (atto amministrativo emesso dall'ufficio del registro di



testamento del 13/08/1968 ricevuto dal notaio Giuseppe Di Vita



mangiapane Salvatore: terreno sito in Busetto Palizzolo distinto nel catasto terreni al foglio 45 p.IIa 55/B 6050 m² terreno sito in Busetto Palizzolo censito al catasto terreni al foglio 23 p.IIa 109/A, 1050m², terreno sito in Busetto Palizzolo censito al catasto terreni al foglio 24





p.lla 228, 1350m². Non si rileva trascrizione relativa all'accettazione tacita di eredità.



Cadono in successione beni Monte San Giuliano, Terreni in Custonaci e terreni in Buseto Palizzolo senza indicazioni catastali

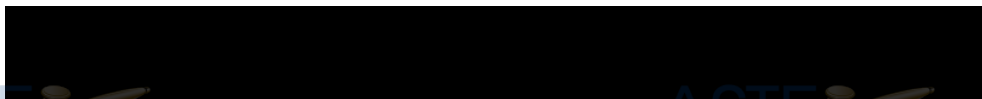
5) Trascrizione n°10705/9166 del 03/10/1927 (atto del 30/08/1927



di una piccola tenuta di terreno scapolo in Buseto Palizzolo di 2.791m² senza indicazioni catastali.

(e) Ipoteche e pignoramenti (trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli)

1) iscrizione numero 20036/1994 dell'8/11/2016 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (atto giudiziario del 29/01/2015 emesso dal Tribunale di Trapani n° 73/2015 di rep.) a favore di Banca di Credito cooperativo Sen. Pietro Grammatico società cooperativa sede Paceco C.F. 00058170812 (domicilio ipotecario eletto in Paceco,



e per la somma totale di euro 17.000,00. Grava la quota intera della piena proprietà degli immobili siti in Comune di Buseto Palizzolo





distinti al catasto terreni al foglio 23 p.IIa 109, foglio 24 p.IIa 228, foglio 45 particella 130 e nel catasto fabbricati al foglio 23 p.IIa 110 sub 5, nonché beni in Trapani al foglio 239 p.IIe 18 e 32. Grava inoltre beni omissis.

2) trascrizione numero 2016/1620 del 30/01/2017 verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del 16/01/2017 n°58/2017 di rep. emesso dal Tribunale di Trapani) a favore di Banca di Credito cooperativo Sen. Pietro Grammatico società cooperativa sede Paceco



immobili siti nel Comune di Busetto Palizzolo distinti nel catasto terreni al foglio 23 p.IIa 109, foglio 24 p.IIa 228, foglio 45 p.IIa 130 e nel catasto fabbricati al foglio 23 p.IIa 110 sub 5 e nel Comune di Trapani censiti al catasto terreni al foglio 239 p.IIa 18 e 32.

3) trascrizione n°18930/14894 del 28/09/2021 verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del 15/09/2021 n°1045 di rep. emesso dall'ufficiale giudiziario all'Unep presso il Tribunale di Trapani) a favore del Fondo temporaneo del Credito cooperativo di Roma c.f.



immobili siti in Comune di Trapani censiti nel catasto terreni al foglio 206 particella 23, foglio 206 particella 24, foglio 239 particella 18, foglio 239 particella 32, e nel catasto fabbricati al foglio 23 particella 110 sub 5, e nel Comune di Busetto Palizzolo censiti al catasto terreni al foglio 23 particella 575, foglio 45 particella 129, foglio 23 particella 109, foglio





24 particella 228, foglio 45 particella 130. Grava inoltre beni omissis.

(l) Stima dell'immobile

L'aspetto economico preso in considerazione nella presente relazione di stima è il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto. Il suddetto valore sarà determinato con metodo sintetico-comparativo. Si è condotta un'accurata analisi di mercato volta alla determinazione dei prezzi di vendita di terreni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle dell'appezzamento in esame, tenuto conto delle specifiche caratteristiche evidenziate emergenti dal PRG, servendosi di informazioni tratte da agenzie immobiliari del luogo e si è fatto altresì ricorso alle quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio (valori agricoli medi), pervenendo ad un prezzo unitario di € 15,00/m² e, quindi alla stima di cui sotto:

Valore di stima dell'appezzamento: 1.350m²x€ 15,00/m²=€ 20.250,00

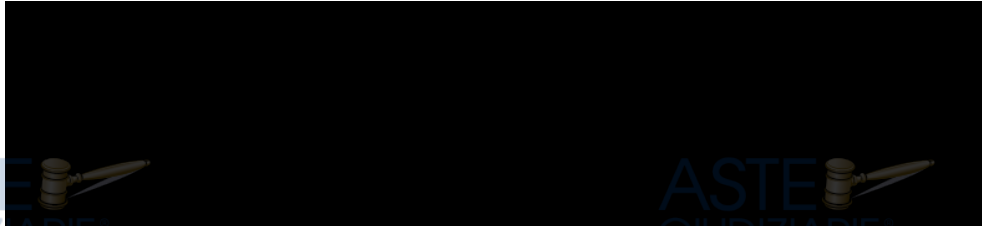
IMMOBILE C8

L'immobile in oggetto è costituito un fabbricato adibito a civile abitazione ed un separato corpo di fabbrica di dimensioni minori della superficie catastale complessiva di 120m² edificati in un lotto di terreno della superficie di circa 640m², desunti dalla planimetria catastale allegata redatta dal Geom. Francesco Virga, siti nel Comune di Buseto Palizzolo, contrada Buseto Soprano, censito al catasto fabbricati del





Comune di Buseto Palizzolo al foglio di mappa 23, particella n°110 sub.5. L'immobile nel suo complesso confina a nord con la via Marsala, dalla quale si accede, a sud con terreno particella 109 di



Il fabbricato principale si presenta in parte ad un solo piano fuori terra ed in parte con una elevazione sovrastante ed è costituito al piano terra da un vano ingresso-soggiorno, da una camera da letto adiacente, da un vano cucina con adiacente WC, nonché da un locale di maggiori dimensioni con accesso autonomo all'esterno e da un locale di sgombero con unico accesso esterno. Al piano primo è presente un ampio locale di sgombero con copertura tetto. Il fabbricato presenta struttura in muratura portante in conci di tufo con orizzontamenti in latero-cemento ed alcune coperture a tetto di tipo tradizionale con coppi siciliani. Il fabbricato secondario di minor dimensioni è destinato a locale di sgombero e presenta struttura portante in conci di tufo e copertura a tetto di tipo tradizionale a falda unica. Si fa presente che, in sede di sopralluogo, è stato possibile visionare solo parte dell'immobile per cui si fa riferimento alle planimetrie catastali allegate che appaiono distributivamente coerenti con quanto esistente.



L'immobile, da molti anni in disuso, si presenta in pessime condizioni manutentive. La muratura portante palesa un vistoso quanto diffuso





quadro fessurativo presumibilmente riconducibile ad un cedimento in fondazione. Anche gli orizzontamenti in laterocemento appaiono degradati, il cordolo in calcestruzzo appare degradato come alcuni dei travetti dello stesso. Il quadro generale rende l'immobile di fatto non agibile in assenza di consistenti interventi di consolidamento strutturale e di manutenzione straordinaria. Le finiture interne sono di tipo corrente ed in cattive condizioni di conservazione. Gli intonaci esterni, ove presenti, appaiono in parte sfaldati o distaccati.

Nel vigente P.R.G. del comune di Buseto Palizzolo l'appezzamento con i corpi di fabbrica ricadono in zona C1 *"Zona residenziale di completamento dell'edilizia esistente"* con indice di edificabilità 0,8 m³/m², indice di copertura 0,50, altezza massima 7,50m.

(b) Superficie commerciale dell'immobile

La superficie catastale complessiva dell'unità immobiliare censita al catasto fabbricati è di 120m² (escluso aree scoperte). La superficie complessiva dell'appezzamento, compreso l'area di sedime dei fabbricati, deducibile dalla planimetria catastale è di circa 640m².

(c) Dati catastali

L'immobile è censito al catasto fabbricati con i seguenti identificativi: comune di Buseto Palizzolo, foglio 23, particella 110, sub 5, via Marsala n° 48-54 piano T-1, rendita €. 326,66, cat. A/3, cl. 8, consistenza 5,5 vani, superficie totale 137m², totale escluse le aree scoperte 120m². Intestata a Mangiapane Caterina, proprietà





1000/1000.

(d) Titolo di proprietà attuale e negli ultimi 20 anni

1) Dalla già citata certificazione notarile agli atti si rileva che l'immobile



10/01/2012 certificato di denunciata successione (atto amministrativo emesso dall'ufficio del registro di Trapani in data 27/10/2011 al numero



26/04/2011, eredità devoluta in forza di testamento pubblico registrato



immobili siti in comune Busetto Palizzolo distinti nel nuovo catasto terreni al foglio 23 p.lla 109, foglio 24 p.lla 228, foglio 45 p.lla 130, nonché terreni siti in Trapani censiti al catasto terreni al foglio 239 p.lla 18 e 32 e al catasto fabbricati al foglio 23 p.lla 110 Sub 5.



Giuseppe Di Vita, registrato a Erice il 14/10/1954 ai numeri 150 Vol., trascritto il 25/10/1954 al n.15342 reg. d'ord., vol. 1410, n.14469 reg. part. (riportato in allegato n°4.3).

(e) Ipoteche e pignoramenti (trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli)

1) iscrizione numero 20036/1994 dell'8/11/2016 ipoteca giudiziale



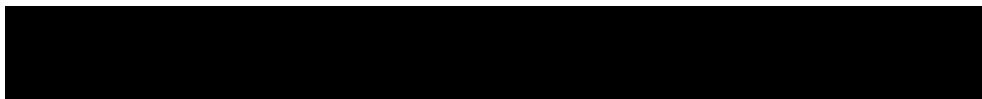


derivante da decreto ingiuntivo (atto giudiziario del 29/01/2015 emesso dal Tribunale di Trapani n° 73/2015 di rep.) a favore di Banca di Credito cooperativo Sen. Pietro Grammatico società cooperativa sede Paceco C.F. 00058170812 (domicilio ipotecario eletto in Paceco,



e per la somma totale di euro 17.000,00. Grava la quota intera della piena proprietà degli immobili siti in Comune di Buseto Palizzolo distinti al catasto terreni al foglio 23 p.IIa 109, foglio 24 p.IIa 228, foglio 45 particella 130 e nel catasto fabbricati al foglio 23 p.IIa 110 sub 5, nonché beni in Trapani al foglio 239 p.IIe 18 e 32. Grava inoltre beni omissis.

2) trascrizione numero 2016/1620 del 30/01/2017 verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del 16/01/2017 n°58/2017 di rep. emesso dal Tribunale di Trapani) a favore di Banca di Credito cooperativo Sen. Pietro Grammatico società cooperativa sede Paceco



immobili siti nel Comune di Buseto Palizzolo distinti nel catasto terreni al foglio 23 p.IIa 109, foglio 24 p.IIa 228, foglio 45 p.IIa 130 e nel catasto fabbricati al foglio 23 p.IIa 110 sub 5 e nel Comune di Trapani censiti al catasto terreni al foglio 239 p.IIa 18 e 32.

3) trascrizione n°18930/14894 del 28/09/2021 verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del 15/09/2021 n°1045 di rep. emesso dall'ufficiale giudiziario all'Unep presso il Tribunale di Trapani)





a favore del Fondo temporaneo del Credito cooperativo di Roma c.f. 97896240583 a carico di [REDACTED] (per altri beni omissis) e [REDACTED]. Grava la quota intera della piena proprietà degli immobili siti in Comune di Trapani censiti nel catasto terreni al foglio 206 particella 23, foglio 206 particella 24, foglio 239 particella 18, foglio 239 particella 32, e nel catasto fabbricati al foglio 23 particella 110 sub 5, e nel Comune di Buseto Palizzolo censiti al catasto terreni al foglio 23 particella 575, foglio 45 particella 129, foglio 23 particella 109, foglio 24 particella 228, foglio 45 particella 130. Grava inoltre beni omissis.

(f) Titoli abilitativi rilasciati e conformità urbanistica

Sulla base della documentazione esaminata si rileva che il fabbricato in oggetto, risulta esistente, ma non nella sua attuale consistenza, nel 1954 come evincesi dall'atto di compravendita del 28/09/54 (all. n°4.3) nell'ambito del quale vengono trasferiti "due vani terrani in cattivo stato di stabilità e manutenzione, di cui uno completamente diruto adibito a stalla e l'altro a pagliera". Si è formulata istanza di accesso agli atti al comune di Buseto Palizzolo (prot.342 del 15/01/2024) volta a conoscere se fossero stati rilasciati titoli edilizi (anche in sanatoria) in relazione all'immobile in oggetto, in esito alla quale con nota in data 5/02/2024 l'UTC comunale comunicava che la ricerca era stata infruttuosa (all.n°4.4) che nulla risulta a nome dell'attuale proprietaria e dei precedenti danti causa in termini di titoli edilizi (anche in sanatoria). Si è inoltre rilevato che il comune di Buseto Palizzolo si è dotato di regolamento a partire dal 1955, data a partire dalla quale





interventi edilizi richiedevano il rilascio di titolo abilitativo. L'UTC ha inoltre fornito stralcio della perimetrazione del centro abitato effettuata nel 1970 (su aerofotogrammetria del 1968) dalla quale si evince che l'area di sedime del fabbricato rientrasse nel centro abitato e che un fabbricato di sagoma sostanzialmente analoga al fabbricato principale oggi presente fosse già realizzato. Si è altresì interloquito con la SAS TD di Palermo onde ottenere stralcio dell'aerofotogrammetria della zona relativa al volo aereo del 1955, pur tuttavia i tecnici della società hanno segnalato che i fotogrammi sono del volo sono stati tratti ad alta quota e quindi con scarsa possibilità di definire la esatta consistenza di corpi di fabbrica esistenti. In allegato 4.5 si riporta stralcio della perimetrazione del centro edificato effettuata dal comune di Buseto Palizzolo nel 1970. Sulla base di tutti gli elementi disponibili acquisiti si rileva che il fabbricato almeno nel suo nucleo originario costituito da due vani parzialmente diruti (non esattamente definibile nella geometria) risulta realizzato in epoca precedente al primo regolamento edilizio del 1955, ma che lo stesso, in epoca antecedente al 1970, sia sicuramente stato oggetto di interventi di ricostruzione/ristrutturazione e di ampliamento, anche in parziale elevazione, con cambio destinazione d'uso in totale assenza di prescritto titolo edilizio, mentre il separato corpo di fabbrica destinato a magazzino sembrerebbe realizzato in epoca successiva al 1970 non rinvenendosi nella planimetria in allegato 4.5. Gli oneri per la regolarizzazione saranno appresso quantificati in uno alla stima.





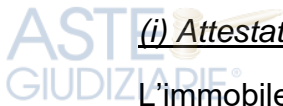
(g) Conformità catastale

Il fabbricato risulta catastato con i riferimenti già citati e risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale dell'unità immobiliare acquisita e riportata in allegato. Qualche lieve incongruenza geometrica si rileva tra la planimetria dell'unità immobiliare ed il foglio di mappa catastale. Quest'ultimo potrà eventualmente essere regolarizzato con la presentazione di relativo atto di aggiornamento catastale i cui oneri saranno appresso quantificati.



(h) Certificazione di abitabilità

Non risultano rilasciate certificazioni di abitabilità relative all'immobile oggetto di esecuzione.



(i) Attestato di certificazione energetica (APE)

L'immobile non era corredato di APE. Lo stesso è stato redatto ed corso di deposito al catasto energetico regionale.



(l) Stima dell'immobile

L'aspetto economico preso in considerazione nella presente relazione di stima è il più probabile valore di mercato del terreno edificabile sopra descritto. Atteso che i fabbricati presenti risultano abusivi e che versando in condizioni precarie dal punto di vista statico (dissesto in atto) e manutentivo rendendo antieconomica (sulla base di alcune analisi di massima condotte) una eventuale ipotesi di regolarizzazione





ai sensi art. 36 DPR 380/2001, si è ritenuto di maggiormente vantaggioso, tenuto presente le caratteristiche edificatorie del lotto, prevedere la demolizione delle opere abusive e la valutazione del solo appezzamento di terreno con le proprie esistenti caratteristiche edificatorie.

Il suddetto valore sarà determinato con metodo sintetico-comparativo. Si è condotta un'accurata analisi di mercato volta alla determinazione dei prezzi di vendita di terreni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle dell'appezzamento in esame, tenuto conto delle specifiche caratteristiche evidenziate emergenti dal PRG ricavando un presso unitario di € 35,00 al metro quadrato

Valore di stima del terreno: € 35,00/m² x 640m²= € 22.400,00

- A detrarre spese per demolizione e smaltimento sfabbricidi:

Valore di mercato dell'immobile € 7.000,00

Il valore di mercato dell'immobile, arrotondato, sarà di : € 15.400,00
(Euro quindicimilaquattrocento/00)

Valore complessivo del lotto 4 da porre a base d'asta (in cifra tonda): € 61.000,00 (euro sessantunomila/00)

Trapani, lì 9/07/2024

L'ESPERTO ESTIMATORE
(Dott. Ing. Valentina D'Amico)



