
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pamela Paoloni, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2022 del R.G.E.

promossa da

*****OMISSIS*****

contro

*****OMISSIS*****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo.....	8
Precisazioni.....	8
Parti comuni.....	8
Servitù	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	12
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico.....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 64/2022 del R.G.E.	16
Lotto Unico.....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18



INCARICO

In data 27/09/2022, la sottoscritta Arch. Pamela Paoloni, con studio tecnico in Via Dell'oro n. 15 Xitta (TP) - 91100 - Trapani (TP), email archpamelapaoloni@libero.it, PEC pamelapaoloni@archiworldpec.it, Tel. 3208538724, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott Giovanni Campisi presso il Tribunale di Trapani.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Magazzino terrano di mq. 35,47 circa, con annessa area libera di pertinenziale estesa mq. 147,00 circa, ove si accede a mezzo della via comune intermedia larga mt. 3,10. Distinto al N.C.E.U del Comune di Paceco (TP) al foglio mappa 27, p.lla 78 sub. 7, contrada Dattilo, Via Scuderi snc, cat. C/2, classe 9, consistenza mq 35, superficie catastale mq 57, rendita catastale € 122,46.
- **Bene N° 2** - Appartamento per civile abitazione ubicato al primo piano, con accesso dalla via Antonio Scuderi n. 85. Distinto al N.C.E.U del Comune di Paceco (TP) al foglio mappa 27, p.lla 78 sub. 11, cat. A/3, classe 7, consistenza 5.5, rendita catastale € 355,06.

La sottoscritta al fine di assolvere l'incarico conferitole, ha eseguito sopralluogo in sito per recuperare i dati necessari eseguendo misurazioni, rilievi metrici e ritrazioni fotografiche al fine di acquisire informazioni relative allo stato del bene oggetto di pignoramento. Il giorno 19/10/2022 avvertite preventivamente le parti, attraverso r.a, congiuntamente al custode giudiziario avv. ***OMISSIS***, è stato effettuato il primo tentativo di sopralluogo. Il suddetto appuntamento è andato deserto a causa dell'assenza della parte esecutata. In data 10/12/2022 è stato effettuato un secondo sopralluogo in loco, non appena ricevuta disponibilità dall'esecutato, il quale si è dimostrato collaborativo. Sono state effettuate tutte le operazioni necessarie per il sopralluogo generale, dando così inizio alle operazioni peritali.

(Coord. Geografiche: 37.970842° N 12.638095° E)

DESCRIZIONE

Bene 1: L'immobile oggetto di stima, di proprietà (1/1) del Sig. ***OMISSIS***, residente in via Antonio Scuderi civ. 85, in Paceco (TP), posto al piano terra, avente destinazione d'uso magazzino, composto da un unico vano, sito nel Comune di Paceco C/da Dattilo, via Scuderi snc.; costituente porzione di un maggiore fabbricato composto da due elevazioni fuori terra.

Bene 2: unità immobiliare ad uso residenziale oggetto di stima, di proprietà (1/1) del Sig. ***OMISSIS***, residente in via Antonio Scuderi civ. 85, in Paceco (TP) posta al piano primo; l'appartamento è costituito un vano androne-scala esclusivo, riposto ricavato nel vano androne-scala, ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno due camere da letto, bagno, lavanderia (oggi vano doccia). Fanno parte dell'appartamento due terrazze pertinenziali.

Le due unità immobiliari (rispettivamente il magazzino posto al piano terra e l'appartamento di civile abitazione posto al piano primo) oggetto di stima, sono ubicati nel Comune di Paceco zona del centro



abitato di C/da Dattilo zona a bassa densità edilizia, caratterizzata dalla presenza prevalente di unità immobiliari a destinazione residenziale, tuttavia sono facilmente raggiungibili alcune attività commerciali principali di diverso genere e di ogni servizio, come farmacie, bar, supermercati, distributore di carburante, etc.

Caratteristiche della zona: residenziale a bassa densità, a traffico moderato con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti principali: autoservizi.

Dal punto di vista commerciale l'immobile per tutte le caratteristiche sopra elencate, può risultare abbastanza appetibile sia per locazioni che per compravendite.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** – Magazzino terrano di mq. 35,47 circa, con annessa area libera di pertinenziale estesa mq. 147,00 circa, ove si accede a mezzo della via comune intermedia larga mt. 3,10. Distinto al N.C.E.U del Comune di Paceco (TP) al foglio mappa 27, p.lla 78 sub. 7, contrada Dattilo, Via Scuderi snc, cat. C/2, classe 9, consistenza mq 35, superficie catastale mq 57, rendita catastale € 122,46.
- **Bene N° 2** – Appartamento per civile abitazione ubicato al primo piano, con accesso dalla via Antonio Scuderi n. 85, costituito dall'androne scala al piano terra e da salotto, tinello pranzo, riposto, due disimpegni, bagno e terrazza oltre un balcone prospiciente sulla via Antonio Scuderi al primo piano. Distinto al N.C.E.U del Comune di Paceco (TP) al foglio mappa 27, p.lla 78 sub. 11, cat. A/3, classe 7, consistenza 5.5, rendita catastale € 355,06.

TITOLARITÀ

OMISSIS

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

OMISSIS

CONFINI

- Il magazzino al piano terra confina, con annessa area esterna nel suo insieme: proprietà di terzi di cui alle particelle 288, 429, 75, 306 (stradella di accesso) e proprietà di cui particella 78 sub. 10.
- L'appartamento sito al piano primo confina, nel suo insieme: prospetto su proprietà di terzi di cui alle particelle 288 e 75, prospetto su area libera soprastante alla particella 78 sub. 7 per due lati, prospetto su area libera soprastante alla particella 306 e particella 78 sub. 8 lato via Antonino Scuderi.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene 1: Magazzino						
Vano	35,50 mq	42.30 mq	1,00	42.30 mq	3.80 m	terra
Terreno di pertinenza	147.00 mq.	147,00 mq	0.10	14.70 mq		
	182.50 mq	189.30 mq		57.00 mq		
Totale superficie convenzionale:				57.00 mq		

incidenza condominiale: 0,00 %

Superficie convenzionale complessiva: **57,00 mq**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene 2: Appartamento						
Vano scala	12.70 mq	16.50 mq	0.60	9.90 mq		terra
Ingresso soggiorno	11.60 mq	14.05 mq	1,00	14.05 mq	3.00 m	primo
Cucina pranzo	24.00 mq	29.80 mq	1,00	29.80 mq	3.00 m	primo
Disimpegno	2.14 mq	2.45 mq	1,00	2.58 mq	3.00 m	primo
Cameretta	10.86 mq	13.10 mq	1,00	13.10 mq	3.00 m	primo
Camera	15.20 mq	18.60 mq	1,00	18.60 mq	3.00 m	primo
Bagno	8.35 mq	10.60 mq	1,00	10.60 mq	3.00 m	primo
lavanderia	1.60 mq	2.30 mq	1,00	2.30 mq	3.00 m	primo
Riposto	3.00 mq	4.30mq	0.60	1.72 mq	3.00 m	primo
Terrazzo 1 di pertinenza	49.70 mq	53.15 mq	0.15	7.97 mq		primo
Terrazzo 2 di pertinenza	75.00 mq	85.00 mq	0.15	12.75 mq		primo
Balcone	9.00 mq	9.10 mq	0.15	1.37 mq		primo
	223.45 mq	258.95 mq		124.74 mq		
Totale superficie convenzionale:				124.74 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastalino
---------	-----------	------------------



Fino al 05/02/2008 al 31/03/2009	***OMISSIS*** Variazione del 05/02/2008 Pratica n. 0032288 in atti da 05/02/2008 Fraz. Fusione e cambio destinazione (n. 1813.1/2008)	Catasto Fabbricati Fig. 27, Part. 78, sub. 4.
Dal 31/03/2009 al 29/04/2009	***OMISSIS*** Variazione del 31/03/2009 Pratica n. 0078229 in atti da 31/03/2009 Frazionamento con cambio destinazione d'uso (n. 4686.1/2009)	Catasto Fabbricati Fig. 27, Part. 78, sub. 7.
Dal 29/04/2009 al 11/11/2009	***OMISSIS*** Atto del 29/04/2009 pubblico ufficiale Di Natale Francesco sede Trapani (TP) Repertorio n. 15798 registrato a Trapani in data - Donazione accettata nota presentata con modello unico n. 9701.1/2009 in atti dal 25/05/2009.	Catasto Fabbricati Fig. 27, Part. 78, sub. 7,
Dal 11/11/2009 al 09/11/2015	***OMISSIS*** Variazione nel classamento del 11/11/2009 pratica n. TP0266012 in atti dal 11/11/2009 variazione del classamento (n.26041.1/2009).	Catasto Fabbricati Fig. 27, Part. 78, sub. 7, rendita: € 122,92 categ. C/2, classe 9, consistenza 35 mq.
Dal 09/11/2015 al 10/01/2023	***OMISSIS*** Dati relativi alla planimetria data di presentazione 31/03/2009, prot. n. TP0078229.	Catasto Fabbricati Fig. 27, Part. 78, sub. 7, rendita: € 122,92 categ. C/2, classe 9, consistenza 57 mq. totale escluse aree scoperte: 57 mq.

La titolarità catastale del bene 1 corrisponde a quella reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
			Dati di classamento								
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	78	7		C/2	9	35 mq	57 mq	€ 122,92	Terra	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastalino
---------	-----------	------------------



Fino al 05/02/2008 al 31/03/2009	***OMISSIS*** Variazione del 05/02/2008 Pratica n. 0032288 in atti da 05/02/2008 Fraz. Fusione e cambio destinazione (n. 1813.1/2008)	Catasto Fabbricati Fig. 27, Part. 78, sub. 5.
Dal 31/03/2009 al 29/04/2009	***OMISSIS*** Variazione del 31/03/2009 Pratica n. 0078229 in atti da 31/03/2009 Frazionamento con cambio destinazione d'uso (n. 4686.1/2009)	Catasto Fabbricati Fig. 27, Part. 78, sub. 11.
Dal 29/04/2009 al 02/09/2011	***OMISSIS*** Atto del 29/04/2009 pubblico ufficiale Di Natale Francesco sede Trapani (TP) Repertorio n. 15798 registrato a Trapani in data - Donazione accettata nota presentata con modello unico n. 9701.1/2009 in atti dal 25/05/2009.	Catasto Fabbricati Fig. 27, Part. 78, sub. 11,
Dal 02/09/2011 al 09/11/2015	***OMISSIS*** Variazione nel classamento del 02/09/2011 pratica n. TP0215137 in atti dal 02/09/2011 variazione del classamento (n.27718.1/2011).	Catasto Fabbricati Fig. 27, Part. 78, sub. 11, rendita: € 355,06 categ. A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani.
Dal 09/11/2015 al 10/01/2023	***OMISSIS*** Dati relativi alla planimetria data di presentazione 16/11/2010, prot. n. TP0308765 ampliamento - diversa distribuzione interna (n.15295.1/2010).	Catasto Fabbricati Fig. 27, Part. 78, sub. 11, rendita: € 355,06 categ. A/3, classe 7, consistenza 5,5 vani.

La titolarità catastale del bene 2 corrisponde a quella reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
			Dati di classamento								
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	78	11		A/3	7	5,5 vani		€ 355,06	primo	

Corrispondenza catastale

Come da sopralluogo effettuato (cfr verbale sopralluogo C.T.U. - allegato 1), la sottoscritta munita di tutta la documentazione acquisita presso l'ufficio del catasto di Trapani ha potuto constatare lo stato effettivo dei luoghi.

Per quanto concerne la corrispondenza catastale degli immobili oggetto di stima, rispetto alla planimetria acquisita dalla scrivente, si possono considerare:

Bene 1: magazzino piano terra è corrispondente alla planimetria catastale eccetto la scala esterna per il raggiungimento del terrazzo lato est, si rileva inoltre la presenza di un piccolo vano tecnico collocato



tecnico collocato nell'area esterna di pertinenza.

Bene 2: unità abitativa sita al piano primo risulta non conforme alla planimetria catastale, in quanto si evince una diversa distribuzione interna di alcuni ambienti, per una migliore comprensione di quanto esposto si rimanda all'elaborato grafico redatto dalla scrivente, con evidenziate le difformità da regolarizzare (cfr elaborato grafico immobile con C.T.U. - allegato 7).

STATO CONSERVATIVO

Da sopralluogo effettuato (cfr verbale sopralluogo C.T.U. - allegato 1) si è potuto constatare lo stato effettivo dei luoghi, così come riportato negli elaborati fotografici allegati alla presente (cfr repertorio fotografico - allegato 3).

Bene 1: unità immobiliare (magazzino), posta al piano terra, risulta in uno stato conservativo mediocre, in quanto risultano assenti i rivestimenti interni, il vano infatti al suo interno si presenta ad uno stato grezzo per quanto concerne il piano di calpestio sprovvisto di piastrelle, le pareti ed il soffitto si presentano sprovvisti di intonaco. La saracinesca di accesso al magazzino risulta realizzata in lamiera di mediocre fattura. All'esterno le pareti risultano rifinite con boiaccia cementizia.

Bene 2: unità immobiliare di civile abitazione, posta al piano primo, lo stato conservativo e manutentivo risulta carente in quanto l'appartamento sembra versare da qualche anno in un stato di abbandono. Il vano scala, alle pareti risulta intonacato al civile, manchevole dello strato di finitura di tonachina, i gradini del vano scala risultano rivestiti con lastre di marmo di buona fattura. Il soffitto del vano cucina-pranzo in più parti ammalorato, presenta un evidente distacco di intonaco e di alcune pignatte che lo costituiscono, dovuto probabilmente ad infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal terrazzo soprastante. Anche in altri ambienti si riscontrano problematiche simili sebbene meno avanzate alle pareti e ai soffitti con la presenza di evidenti macchie di umidità, dovute all'incuria e alla scarsa manutenzione effettuata negli anni. I vari ambienti risultano pavimentati con piastrelle in ceramica di buona fattura, così come il wc, il quale risulta piastrellato anche alle pareti, completo dei quattro pezzi sanitari. Gli infissi interni ed esterni sono legno, di buona fattura dotati di tapparelle esterne. I prospetti esterni, risultano intonacati ma privi di strato di finitura e versano in uno stato conservativo sufficiente.

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione.

PARTI COMUNI

Nessuna.

SERVITÙ

Non è presente alcuna servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante del fabbricato è in muratura portante. I solai sono realizzati con travetti in C.A., e pignatte in laterizio.

La tompagnatura esterna è in muratura realizzata in conci di tufo messi in opera con malta bastarda



dello spessore di cm 30, mentre i tramezzi interni sono realizzati in segato di tufo dello spessore di 10 cm.

La pavimentazione interna dell'immobile in esame, è stata realizzata in mattoni di ceramica, così come il wc. (vedi allegato n. 3 ritrazioni fotografiche).

Le pareti interne dell'immobile risultano intonacate e finite al civile con strato di tonachina e pitturate con colori tenui e di colore bianco così come i tetti.

L'approvvigionamento idrico ed elettrico avviene tramite allacciamento alle reti pubbliche.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta non occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atto di Donazione		
Dal 09/08/1974 al 29/04/2009	***OMISSIS***	Rogante	Data	Repertorio N°
		OMISSIS	09/08/1974	20399
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. Gen. / Reg. Part.
		Ufficio del Registro di Trapani	05/09/1974	15311/13725
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°

Periodo	Proprietà	Atto di Donazione		
Dal 29/04/2009 al 12/01/2023	***OMISSIS***	Rogante	Data	Repertorio N°
		OMISSIS	29/04/2009	15798/8605
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. Gen. / Reg. Part.
		Ufficio del Registro di Trapani	25/05/2009	13465/9701
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento; così come riportato nella certificazione notarile del 02/09/2022, a firma del Dott. Antonino Ferrara Notaio con studio in Saronno.

La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

Atto Giudiziario - Verbale di Pignoramento immobili Tribunale di Trapani C.F.

80005440815 del 08/07/2022 n. rep. 818/2022

Trascritto a Trapani il 27/07/2022

ai numeri 15811/13267

A favore di:

*****OMISS*****

Contro

*****OMISS*****

Formalità a carico della procedura

Iscrizioni

Ipoteca volontaria, iscritta a Trapani in datav 26/10/2009 ai numeri 26385/4755, per la somma complessiva di € 104.077,86 per la durata di anni 15, a garanzia di finanziamento di € 52.038,93.

A favore di:

*****OMISS*****

Contro

*****OMISS*****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale, l'immobile ricade all'interno della zona omogenea B1 - *Zone B (zone di completamento - ambiti urbani di Paceco, Nubia e Dattilo)* (art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Sono individuate e classificate come zone B nelle tavole di progetto le parti edificate del territorio prevalentemente residenziali che hanno i requisiti di cui al D. Int. n. 1444 del 2.4.1968. A tale proposito si chiarisce che sono state identificate come zone B anche quelle zone che pur presentando un elevatissimo rapporto di copertura (lotto quasi interamente coperto da costruzioni) rimangono poco al di sotto dell'indice di densità territoriale di 1,5 mc. x mq. indicato nel Decreto di cui sopra.

Le aree libere esistenti all'interno di tali zone di proprietà pubblica o comunque destinate all'uso pubblico, sono da considerare inedificabili, ancorché non enucleate graficamente, tranne che il piano non preveda diversamente. In tali zone possono ricadere edifici storici di tipo rurale che hanno



mantenuto caratteri riconoscibili, per i quali vale la normativa di intervento descritta nell'art. 15 o nell'art. 16 delle presenti Norme. Detti edifici sono quelli costruiti in data antecedente al 1942.

Possono essere stati inglobati nelle zone B elementi architettonici isolati, come piloni di ingresso a ex fondi agricoli, edicole votive, cippi, etc..., anche non graficizzati negli elaborati del PRG, di cui è comunque vietata la demolizione. In considerazione delle diverse modalità secondo cui è avvenuta l'edificazione (sviluppo organico degli insediamenti, attuazione del P. d. F., abusivismo edilizio, etc...), del ruolo differenziato che tali zone svolgono nel contesto urbano e delle previsioni progettuali del PRG, le zone B, negli ambiti urbani di Paceco, Nubia e Dattilo, sono state articolate nelle seguenti sottozone:

Ambito urbano di Paceco: sottozone B1, B2, B3 e B4.

Ambito urbano di Nubia: sottozone B1, B2, B3 e B4.

Ambito urbano di Dattilo: sottozone B1, B2.

In tutte le sottozone B è ammessa l'attuazione delle previsioni urbanistiche attraverso singole concessioni solo quando i lotti siano direttamente serviti dalle opere di urbanizzazione primaria (strade, acquedotto e fognatura), ovvero quando il richiedente si impegni a realizzarle e a cederle gratuitamente al Comune, contestualmente alla realizzazione dell'opera, avendo presentato apposito progetto con le specificazioni di cui sopra.

Nelle sottozone B sono ammesse le agevolazioni sui *lotti interclusi* previste al punto II) dell'art. 39 della l. r. n. 19 del 1972. In assenza delle opere di urbanizzazione primaria l'intervento edilizio è subordinato all'approvazione di piani particolareggiati attuativi di iniziativa pubblica o privata (lottizzazioni) che devono essere convenzionati con il Comune. Ai sensi del punto II) dell'art. 39 della l. r. n. 19 del 1972, l'obbligo della lottizzazione è escluso per lotti interclusi di superficie non superiore a mq. 1000. Per favorire l'attività edilizia si preferisce non fissare una superficie minima di intervento urbanistico, tranne che in alcune zone specificate nel PRG. Tuttavia ai fini dell'approvazione delle lottizzazioni si deve verificare che esse non pregiudichino gli interventi di altri proprietari i cui immobili ricadano nell'ambito della stessa zona omogenea.

Nei casi di nuova edificazione deve essere destinata a parcheggio privato una superficie di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione secondo quanto prescrive la l. n. 122 del 1989. Si consente l'esonero dal vincolo a parcheggio nelle Z.T.O. B nei seguenti casi:

1. Ristrutturazione edilizia così come definita all'art. 20 della legge regionale n. 71/78;
2. Sopraelevazione di edifici esistenti sempreché tale sopraelevazione sia di modesta volumetria.

In ogni caso la superficie per il parcheggio privato può essere reperita anche nelle vicinanze dell'intervento da realizzare, apponendo all'area di parcheggio individuata apposito vincolo permanente che deve essere registrato e trascritto sulla concessione.

L'area con il vincolo a parcheggio può essere reperita in prossimità anche se ricadente in Zona Territoriale Omogenea differente (anche zona E).

REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/85.

Non sono presenti vincoli artistici, storici alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La scrivente in seguito all'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Settore Urbanistica del Comune di Paceco, ha constatato che esiste depositato il seguente progetto approvato:

- 1) Concessione Edilizia n. 1286 del 15/05/2009, per esecuzione dei lavori inerenti la fusione e frazionamento del piano terra, nonché cambio di destinazione d'uso da locale a magazzino e diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo e realizzazione di un pergolato al piano primo.

Come da sopralluogo effettuato (cfr verbale sopralluogo C.T.U. - allegato 1), la sottoscritta munita di



tutta la documentazione acquisita presso UTC del Comune di Paceco (cfr elaborato ultimo progetto approvato - allegato 5), ha potuto constatare lo stato effettivo dei luoghi.

Bene 1: magazzino piano terra e conforme al sopraccitato progetto eccetto la scala esterna per il raggiungimento del terrazzo lato est, si rileva inoltre la presenza di un piccolo vano tecnico collocato nell'area esterna di pertinenza.

Bene 2: unità abitativa sita al piano primo risulta non conforme, in quanto si evince una diversa conformazione di alcuni ambienti dovuti ad una diversa distribuzione interna di alcuni tramezzi. Inoltre si è potuto riscontrare durante le operazioni di sopralluogo che: il pergolato autorizzato nel succitato progetto, realizzato in una delle due terrazze esclusive all'appartamento è stato in parte ampliato e trasformato in tettoia con la realizzazione di perline e coppi in cotto soprastanti, così come riportato dall'elaborato del repertorio fotografico (allegato 3); si prevede il ripristino del pergolato, con lo smonto dei coppi e delle perline soprastanti, che saranno smaltite presso i centri di raccolta autorizzati. La stessa terrazza risulta priva dei gradini necessari a superare il dislivello tra il livello dell'appartamento ed il livello della terrazza, come previsto in progetto. La finestra presente nel vano cucina-pranzo presenta le caratteristiche di porta-finestra. Nel vano lavanderia è stata ricavata una doccia. Nel torrino scala l'apertura prevista in progetto sul lato sud è stata invece realizzata sul lato ovest. Al livello della terrazza non risulta realizzato il cavedio indicato negli elaborati. Sempre in corrispondenza della terrazza pertinenziale lato est risulta presente una ulteriore tettoia in legno con copertura a coppi. Per una migliore comprensione di quanto fin qui esposto, si rimanda all'elaborato grafico redatto dalla scrivente, con evidenziate le difformità da regolarizzare (cfr elaborato grafico immobile con C.T.U. - allegato 7).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Risulta dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico in relazione a Certificato di Abitabilità n. 1132 del 07/03/2008.

Risulta dichiarazione di conformità dell'impianto idrico in relazione a Certificato di Abitabilità n. 1132 del 07/03/2008.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il lotto risulta così formato:

- **Bene N° 1** – Magazzino terrano di mq. 35,47 circa, con annessa area libera di pertinenziale estesa mq. 147,00 circa, ove si accede a mezzo della via comune intermedia larga mt. 3,10. Distinto al N.C.E.U del Comune di Paceco (TP) al foglio mappa 27, p.lla 78 sub. 7, contrada Dattilo, Via Scuderi snc, cat. C/2, classe 9, consistenza mq 35, superficie catastale mq 57, rendita catastale € 122,46.
- **Bene N° 2** – Appartamento per civile abitazione ubicato al primo piano, con accesso dalla via Antonio Scuderi n. 85. Distinto al N.C.E.U del Comune di Paceco (TP) al foglio mappa 27, p.lla 78 sub. 11, cat. A/3, classe 7, consistenza 5.5, rendita catastale € 355,06.

Il procedimento di stima sintetica - comparativa si basa, sul reperimento di valori unitari di mercato per beni di caratteristiche similari a quelle dei cespiti da stimare, in base ad atti di compravendita in libero mercato, rapportati all'epoca di stima. A tal fine sono state esperite delle indagini presso i



competenti Uffici dell'Agencia del territorio, studi di Enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto anche dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato da parte della sottoscritta. Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili simili: - ubicati in posizione analoga: Comune di Paceco C/da Dattilo e zone limitrofe con stessa destinazione d'uso: magazzino e civile abitazioni; con caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili, con opportune aggiunte e detrazioni, al bene in parola. In tutti i valori riscontrati si usa come parametro il metro quadro di "superficie commerciale". Nel caso specifico si è stimato rispettivamente, un valore al mq di € 300,00, per il **Bene 1: Magazzino**; e di € 500,00, per il **Bene 2: unità immobiliare di civile abitazione**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Magazzino sito in Paceco c/da Dattilo (TP) - Via Scuderi snc piano terra.	57.00 mq	300.00 €/mq	€ 17.100,00	100,00	€ 17.100,00
				Totale lotto:	€ 17.100,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 2 - Appartamento civile abitazione sito in Paceco c/da Dattilo (TP) - Via Scuderi 85 piano primo.	124.74 mq	500.00 €/mq	€ 62.370,00	100,00	€ 62.370,00
				Totale lotto:	€ 62.370,00

VALORE LOTTO (€ 17.100,00 + € 62.370,00) = € 79.470,00

considerando inoltre la differenza degli oneri tributari su base catastale e reale, differenze dimensioni su base catastale e reale, assenza di garanzie per vizi, eventuali canoni o sanzioni demaniali, cancellazione ipoteche e trascrizioni, tutto ciò considerato si ritiene di applicare un deprezzamento del 15% ai valori di stima.

Bene 1 = € 17.100,00 - 15% = (€ 17.100,00 - € 2.565,00) = **€ 14.535,00**

Bene 2 = € 62.370,00 - 15% = (€ 62.370,00 - € 9.355,50) = **€ 53.014,50**

Tabella di calcolo spese a carico dell'acquirente, per regolarizzazione opere	BENE 2
spese ed onorario tecnico incaricato per aggiornamento e presentazione della planimetria catastale appartamento piano primo, presso l'ufficio del catasto di Trapani.	€ 1.200,00



Spese (calcolo forfettario): inerenti lo smonto e smaltimento materiale delle perline in legno e coppi in cotto posti a chiusura del pergolato terrazzo di pertinenza appartamento piano primo, nonché rimozione della ulteriore tettoia presente sul terrazzo est.	€ 1.500,00
spese ed onorario tecnico incaricato per presentazione CILA comune di Paceco per diversa distribuzione interna appartamento piano primo.	€ 1.300,00
Sanzione da pagare presso l'UTC del Comune di Paceco per mancata comunicazione per la realizzazione di opere interne	€ 1.000,00

VALORE TOTALE = (€ 14.535,00 + € 53.014,50) = € 67.549,50 arrotondato ad
€ 67.500,00

(diconsi Euro sessantasettemilacinquecento/00)

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

Trapani, li 14/01/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Pamela Paoloni

Elenco allegati:

- Verbale sopralluogo CTU – allegato 1;
- elaborato planimetrico, planimetria e visure catastali – allegato 2;
- repertorio fotografico - allegato 3;
- norme Tecniche di Attuazione – PRG – allegato 4;
- copia ultimo progetto approvato Comune allegato n. 5;
- raccomandata e ricevuta invio PEC alle parti allegato n. 6;
- elaborato grafico immobili con indicazioni difformità n. 7.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Magazzino terrano di mq. 35,47 circa, con annessa area libera di pertinenziale estesa mq. 147,00 circa, ove si accede a mezzo della via comune intermedia larga mt. 3,10. Distinto al N.C.E.U del Comune di Paceco (TP) al foglio mappa 27, p.lla 78 sub. 7, contrada Dattilo, Via Scuderi snc, cat. C/2, classe 9, consistenza mq 35, superficie catastale mq 57, rendita catastale € 122,46.
- **Bene N° 2** – Appartamento per civile abitazione ubicato al primo piano, con accesso dalla via Antonio Scuderi n. 85. Distinto al N.C.E.U del Comune di Paceco (TP) al foglio mappa 27, p.lla 78 sub. 11, cat. A/3, classe 7, consistenza 5.5, rendita catastale € 355,06.

BENE 1: Unità immobiliare (magazzino) posto al piano terra, ubicato nel Comune di Paceco zona del centro abitato di C/da Dattilo via Scuderi snc, risulta in uno stato conservativo mediocre, in quanto risultano assenti i rivestimenti interni, il vano infatti al suo interno si presenta ad uno stato grezzo per quanto concerne il piano di calpestio sprovvisto di piastrelle, le pareti ed il soffitto si presentano sprovvisti di intonaco. La saracinesca di accesso al magazzino risulta realizzata in lamiera di mediocre fattura. All'esterno le pareti risultano rifinite con boiaccia cementizia.

BENE 2: Unità immobiliare (appartamento di civile abitazione) posto al piano primo, ubicato nel Comune di Paceco zona del centro abitato di C/da Dattilo via Scuderi n. 85, lo stato conservativo e manutentivo risulta carente in quanto l'appartamento sembra versare da qualche anno in un stato di abbandono. Il vano scala, alle pareti risulta intonacato al civile, manchevole dello strato di finitura di tonachina, i gradini del vano scala risultano rivestiti con lastre di marmo di buona fattura. Il soffitto del vano cucina-pranzo in più parti ammalorato, presenta un evidente distacco di intonaco e di alcune pignatte che lo costituiscono, dovuto probabilmente ad infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal terrazzo soprastante. Anche in altri ambienti si riscontrano problematiche simili sebbene meno avanzate alle pareti e ai soffitti con la presenza di evidenti macchie di umidità, dovute all'incuria e alla scarsa manutenzione effettuata negli anni. I vari ambienti risultano pavimentati con piastrelle in ceramica di buona fattura, così come il wc, il quale risulta piastrellato anche alle pareti, completo dei quattro pezzi sanitari. Gli infissi interni ed esterni sono legno, di buona fattura dotati di tapparelle esterne. I prospetti esterni, risultano intonacati ma privi di strato di finitura e versano in uno stato conservativo sufficiente.

La zona a bassa densità edilizia, caratterizzata dalla presenza prevalente di unità immobiliari a destinazione residenziale, tuttavia sono facilmente raggiungibili alcune attività commerciali principali di diverso genere e di ogni servizio, come farmacie, bar, supermercati, distributore di carburante, etc.

Caratteristiche della zona: residenziale a bassa densità, a traffico moderato con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti principali: autoservizi.

Dal punto di vista commerciale l'immobile per tutte le caratteristiche sopra elencate, può risultare abbastanza appetibile sia per locazioni che per compravendite.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 64/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – magazzino , posto al piano terra		
Ubicazione:	Paceco c/da Dattilo (TP) - via Scuderi snc	
Diritto reale:	Proprietà	Quota 1/1
Tipologia immobile:	Magazzino ed terreno di pertinenza adiacente	
	Identificato al catasto fabbricati del Comune di Paceco- foglio 27, part. 78, sub. 7 cat C/2	
	Superficie	circa 57,00 mq
Stato conservativo:	lo stato conservativo dell'immobile è mediocre, in quanto risultano assenti i rivestimenti interni, il vano infatti al suo interno si presenta ad uno stato grezzo per quanto concerne il piano di calpestio sprovvisto di piastrelle, le pareti ed il soffitto si presentano sprovvisti di intonaco. La saracinesca di accesso al magazzino risulta realizzata in lamiera di mediocre fattura. All'esterno le pareti risultano rifinite con boiacca cementizia.	
Descrizione:	Unità immobiliare (magazzino) posto al piano terra, ubicato nel Comune di Paceco zona del centro abitato di C/da Dattilo via Scuderi snc. La zona a bassa densità edilizia, caratterizzata dalla presenza prevalente di unità immobiliari a destinazione residenziale, tuttavia sono facilmente raggiungibili alcune attività commerciali principali di diverso genere e di ogni servizio, come farmacie, bar, supermercati, distributore di carburante, etc. Caratteristiche della zona: residenziale a bassa densità, a traffico moderato con parcheggi sufficienti. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Collegamenti principali: autoservizi. Dal punto di vista commerciale l'immobile per tutte le caratteristiche sopra elencate, può risultare abbastanza appetibile sia per locazioni che per compravendite.	
Vendita soggetta a IVA:	No	
Bene N° 2 – appartamento di civile abitazione, posto al piano primo		
Ubicazione:	Paceco c/da Dattilo (TP) - via Scuderi n. 85	
Diritto reale:	Proprietà	Quota 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento di civile abitazione	
	Identificato al catasto fabbricati del Comune di Paceco- foglio 27, part. 78, sub. 11 cat A/3	
	Superficie	circa 124,74 mq



Stato conservativo:	<p>lo stato conservativo e manutentivo risulta carente in quanto l'appartamento sembra versare da qualche anno in un stato di abbandono. Il vano scala, alle pareti risulta intonacato al civile, manchevole dello strato di finitura di tonachina, i gradini del vano scala risultano rivestiti con lastre di marmo di buona fattura. Il soffitto del vano cucina-pranzo in più parti ammalorato, presenta un evidente distacco di intonaco e di alcune pignatte che lo costituiscono, dovuto probabilmente ad infiltrazioni di acqua piovana provenienti dal terrazzo soprastante. Anche in altri ambienti si riscontrano problematiche simili sebbene meno avanzate alle pareti e ai soffitti con la presenza di evidenti macchie di umidità, dovute all'incuria e alla scarsa manutenzione effettuata negli anni. I vari ambienti risultano pavimentati con piastrelle in ceramica di buona fattura, così come il wc, il quale risulta piastrellato anche alle pareti, completo dei quattro pezzi sanitari. Gli infissi interni ed esterni sono legno, di buona fattura dotati di tapparelle esterne. I prospetti esterni, risultano intonacati ma privi di strato di finitura e versano in uno stato conservativo sufficiente.</p>
Descrizione:	<p>Unità immobiliare (appartamento per civile abitazione) posto al piano primo, ubicato nel Comune di Paceco zona del centro abitato di C/da Dattilo via Scuderi 85. La zona a bassa densità edilizia, caratterizzata dalla presenza prevalente di unità immobiliari a destinazione residenziale, tuttavia sono facilmente raggiungibili alcune attività commerciali principali di diverso genere e di ogni servizio, come farmacie, bar, supermercati, distributore di carburante, etc.</p> <p>Caratteristiche della zona: residenziale a bassa densità, a traffico moderato con parcheggi sufficienti.</p> <p>La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.</p> <p>Collegamenti principali: autoservizi.</p> <p>Dal punto di vista commerciale l'immobile per tutte le caratteristiche sopra elencate, può risultare abbastanza appetibile sia per locazioni che per compravendite.</p>
Vendita soggetta a IVA:	No



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

Atto Giudiziario - Verbale di Pignoramento immobili Tribunale di Trapani C.F.

80005440815 del 08/07/2022 n. rep. 818/2022

Trascritto a Trapani il 27/07/2022

ai numeri 15811/13267

A favore di:

*****OMISS*****

Contro

*****OMISS*****

Formalità a carico della procedura

Iscrizioni

Ipoteca volontaria, iscritta a Trapani in data 26/10/2009 ai numeri 26385/4755, per la somma complessiva di € 104.077,86 per la durata di anni 15, a garanzia di finanziamento di € 52.038,93.

A favore di:

*****OMISS*****

Contro

*****OMISS*****

Formalità a carico della procedura

