

**TRIBUNALE DI TRAPANI**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura esecutiva n.63/2022 RGE**

**G.E. Dott. Giovanni Campisi**

*Promossa da*

**BCC GESTIONE CREDITI**

*Contro*



# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vincenza Martino

## Incarico

In data 20/09/2022 il G.E. della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Trapani, Dott. Giovanni Campisi, ha conferito alla scrivente Arch. Vincenza Martino, con studio in Trapani, nella via Trieste n.32, iscritta al n.804 dell'Albo degli Architetti, Conservatori, Paesaggisti e Pianificatori della Provincia di Trapani ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Trapani, incarico per lo svolgimento di Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento individuato dal n.63/2022 del Registro Generale delle Esecuzioni del Tribunale di Trapani.

In data 27/09/2022 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari ha comunicato alla scrivente l'incarico conferito dal G.E.

In data 28/09/2022, la scrivente Arch. Vincenza Martino ha accettato l'incarico con modalità telematica, depositando sul fascicolo la busta telematica con la propria dichiarazione di accettazione.

## Descrizione del bene – LOTTO UNICO

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene n° 1 – Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Misiliscemi (TP), fraz. Rilievo, Strada Marsala n.383 (coordinate geografiche: 37° 91'70.36"N, 12° 54'05.26"E).

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è un edificio per civile abitazione semi-indipendente, sito nel Comune di Misiliscemi, frazione Rilievo, Strada Marsala n.383. L'accesso avviene da una strada privata che si diparte direttamente dalla Strada Statale 115 e che non ha sbocco, se non nelle abitazioni servite. L'abitazione si sviluppa su un unico livello fuori terra con relativi spazi esterni. Il contesto in cui si trova l'immobile è di tipo prevalentemente residenziale e agricolo.

## Completezza della documentazione ex art.567 c.p.c.

La documentazione presente sul fascicolo risulta completa, come indicato anche sul modulo di controllo.

## Titolarità

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare appartiene ai seguenti soggetti esecutati:

, nata a \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_  
cod. fisc. \_\_\_\_\_

PRÒPRIETA' 1000/1000



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

Piena Proprietà 1000/1000

### Sopralluogo

Per l'espletamento dell'incarico affidato dal G.E., in data 20/10/2022 la scrivente CTU Arch. Vincenza Martino ha effettuato il sopralluogo all'immobile, dopo averlo concordato telefonicamente con il debitore.

Preliminarmente al sopralluogo peritale, il CTU ha acquisito la planimetria catastale dell'immobile, in modo tale da poterne verificare la corrispondenza con lo stato dei luoghi.

Alla data stabilita, il CTU si è recata sui luoghi ed ha mostrato agli occupanti il mandato di nomina; successivamente, ha provveduto ad effettuare una ricognizione dell'immobile, alcune misurazioni di verifica e tutte le riprese fotografiche che ha ritenuto opportuno per poter dare una chiara rappresentazione dell'edificio e della sua consistenza.

Il CTU ha verificato che l'immobile è stabilmente abitato dal Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, cod. fisc. \_\_\_\_\_, figlio della debitrice \_\_\_\_\_ e dal suo nucleo familiare, senza tuttavia averne alcun titolo. Il Sig. \_\_\_\_\_, ad oggi, è precettato in solido con la madre \_\_\_\_\_.

Durante il sopralluogo, il Sig. \_\_\_\_\_ ha spiegato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento condivide con l'unità confinante tutti gli impianti per l'approvvigionamento e lo smaltimento delle acque ed anche un pozzo d'acqua. Il CTU ha informato l'occupante che qualsiasi atto che alteri lo stato di fatto e di diritto dell'immobile oggetto di garanzia del credito può costituire un reato penale.

Lo svolgimento del sopralluogo peritale è stato debitamente riportato nel verbale di accesso, che si allega alla presente relazione peritale.

### Regesto degli eventi che hanno portato al pignoramento immobiliare

In forza dell'atto di mutuo redatto dal Dott. Notaio Massimo Petralia in data 14/04/2005, il Sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ ha richiesto ed ottenuto dalla Banca di Credito Cooperativo "Sen. Pietro Grammatico" soc. coop. a r.l. un finanziamento ex art.38 del D.L. 1° settembre 1993 n.385 di € 63.000,00 da rimborsare in 15 anni al tasso di interesse nominale annuo euribor, così come indicato all'art.6 dell'atto di mutuo già citato. Nel suddetto atto di mutuo, intervengono anche i Sigg. \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_ nella qualità di fidejussorio, e \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ e residente in Comune di \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_, nella qualità di fidejussoria e concedente ipoteca per la complessiva somma di € 126.000,00, iscritta sopra l'immobile appresso descritto:

- Porzione di fabbricato unifamiliare a semplice elevazione fuori terra, sito in Trapani, nella frazione Rilievo, nella Strada Marsala, con accesso dal civico n.383, omissis, nel Catasto dei Fabbricati di Trapani al Foglio di mappa n.130, p.lla 485, sub.3.



Successivamente, in data 06/10/2017 ai Sigg.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ è stato notificato atto di precetto con il quale veniva intimato il pagamento della somma di € 52.896,88 oltre interessi al soddisfo relativa al mutuo fondiario n.1042222 stipulato in data 14/11/2005 per l'importo di € 63.000,00 oltre interessi, avverso il quale hanno proposto opposizione.

Con Sentenza n.810/2019, RG 3009/2017, il Tribunale di Trapani ha rigettato l'opposizione al precetto spiegata da \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ e li ha condannati a pagare le spese del giudizio e le spese di causa.

La Sentenza è divenuta esecutiva in data 14/03/2022 ed è stata notificata unitamente ad atto di precetto in data 25/05/2022.

In esecuzione dei titoli sopra descritti, e non essendo stato eseguito nei termini il dovuto pagamento del credito specificato, la Banca creditrice ha sottoposto a esecuzione forzata per espropriazione l'immobile sopra specificato di proprietà della Sig.ra \_\_\_\_\_.

### **Descrizione dell'immobile pignorato**

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è una casa per civile abitazione sita all'interno di un lotto di terreno delle dimensioni di mt 14 x mt 13, per complessivi mq 182.

L'edificio occupa una superficie di mq 108, mentre i restanti mq 74 costituiscono un camminamento di circa 2 mt di larghezza che gira intorno alla costruzione e che viene utilizzato a servizio dell'abitazione.

Il lotto di terreno su cui insiste l'unità oggetto di pignoramento occupa una Superficie complessiva di mq 182, Superficie Lorda di mq 108 e Superficie Utile Residenziale dell'immobile risulta essere di mq 108, mentre gli spazi esterni si sviluppano su una superficie di circa 74 mq. Pertanto, la superficie commerciale è di mq 108 + mq 5 (omogeneizzata per cortile esterno) = mq 113. La superficie dei vani sottotetto non viene computata in quanto l'altezza media è inferiore a mt 1,50.

L'immobile confina a nord con spazio libero intermedio e proprietà degli eredi di \_\_\_\_\_, ad est con spazio libero intermedio e proprietà di \_\_\_\_\_, a sud con la strada di accesso e ad ovest con restante porzione del fabbricato di proprietà della stessa ditta \_\_\_\_\_, individuato dalla particella 485, sub. 2.

L'edificio è composto da un vano di ingresso, salone, cucina abitabile, cameretta, ripostiglio, wc, bagno e due camere da letto, di cui una matrimoniale, oltre ad un corridoio che disimpegna tutti gli ambienti.

Una scala esterna in ferro conduce ai vani sottotetto, utilizzati come magazzini, e ad un terrazzo che corrisponde alla camera matrimoniale. Lo spazio esterno esposto ad est è stato coperto in maniera provvisoria e viene utilizzato a servizio dell'abitazione, come zona cottura, stenditoio e zona pranzo esterna.

Si tratta di una costruzione in muratura portante in conci di calcarenite locale legati con malta bastarda e solai latero-cementizi. Sui tre quarti dell'edificio, sono presenti delle coperture a falde inclinate, con sottotetto non abitabile che contribuisce a isolare meglio il piano abitabile, il cui



manto di copertura, eseguito con tegole curve (coppi siciliani), è sorretto da struttura lignea di tipo tradizionale, in discreto stato di conservazione. I solai interposti tra i locali di sgombero sottotetto (non abitabili) e gli ambienti sottostanti, sono in latero-cemento.

Tutto l'edificio si trova rifinito al civile con pavimenti in piastrelle di ceramica di colore chiaro, intonaci interni, bagni e cucina con piastrellatura sui muri, infissi in legno tamburato e serramenti in alluminio pre-verniciato a taglio termico di colore bianco, sia le finestre che le persiane.

Gli impianti sono del tipo sottotraccia. L'impianto idrico e di approvvigionamento delle acque sono in uso comune con l'unità confinante, di proprietà della stessa ditta. E' presente un pozzo che fornisce acqua sufficiente per le due abitazioni. Anche l'impianto di smaltimento delle acque reflue è in condivisione fra le due unità immobiliari.

L'altezza interna è di mt 3,35, mentre il sottotetto, al punto di colmo, ha un'altezza di mt 1,80.

Non è presente alcun impianto di riscaldamento centralizzato.

Nel complesso, le condizioni dell'immobile sono discrete.

#### **Cronistoria Dati catastali**

Dal 22/09/1921

(CF )

Diritto: Piena proprietà per 1000/1000

Catasto Fabbricati Comune di Misiliscemi

Fg. 67, Part. 485 sub.3

Categoria A/3

Classe 5, Consistenza 6,5 vani

Rendita € 453,19

Piano T

#### **Catasto fabbricati (CF) Comune di Misiliscemi**

Dati identificativi

Fg. 67, Part. 485 sub.3

Indirizzo: Strada Marsala n.383

Dati di classamento

Rendita € 453,19, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 6,5 vani

Superficie catastale: mq 144, totale escluse aree scoperte mq 141



Dati derivanti da: VARIAZIONE TERRITORIALE del 20/02/2021 in atti dal 22/09/2021 L.R. n.3 del 10/02/2021 provenienti dal Comune di Trapani L331; trasferito al Comune di Misiliscemi M432 (n.18/2021) proviene per variazione territoriale dal foglio 130 del Comune di Trapani.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/09/2014 pratica n. TP0154630 derivante da AGGIORNAMENTO ANSC (n.75465.1/2014).

VARIAZIONE del 29/11/2000 Pratica n.176533 in atti dal 29/11/2000 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.7447.1/2000 ex foglio 130 part. 485).

VARIAZIONE del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario; CLASSAMENTO AUTOMATICO del 23/07/1986 in atti dal 26/06/1990 (n.1922/1986); impianto meccanografico del 30/06/1987.

### **Corrispondenza catastale**

Durante il sopralluogo peritale, si è verificato che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente agli atti. Le differenze riscontrate sono le seguenti:

- manca la rappresentazione della scala che dal camminamento esterno conduce al sottotetto,
- manca la parete divisoria fra ingresso e cucina,
- la cucina originaria è stata trasformata in cameretta,
- manca la porta-finestra che dalla cucina immette nello spazio esterno attrezzato;
- nella camera da letto manca la finestra.

Per la regolarizzazione catastale, è necessario presentare una pratica DOCFA che aggiorni la planimetria catastale. Il costo è pari ad € 50,00 oltre ad € 500,00 per spese tecniche.

### **PRECISAZIONI**

Non ci sono precisazioni da fare.

### **PATTI**

Non ci sono patti. La servitù attiva e passiva riguarda la condivisione degli impianti, come già indicato sopra.

### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile si trova in ottimo stato di manutenzione, in ogni sua parte.



## **PARTI COMUNI**

Trattandosi di un immobile semi-indipendente, l'unica parte comune è il muro divisorio con l'altra unità abitativa, sempre di proprietà della stessa ditta. La strada di accesso che serve l'immobile è in comune anche con gli altri edifici vicini.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Si segnala la presenza del pozzo comune con l'altro subalterno.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta stabilmente abitato dal figlio della debitrice esecutata, Sig. e dal suo nucleo familiare, senza titolo opponibile alla procedura.

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

Il lotto di terreno su cui insiste l'immobile è pervenuto alla debitrice esecutata in forza di atto di donazione rogato dal Notaio Calcedonio Barresi in data 05/12/1963, Rep. N.110677, registrato a Trapani il 20/12/1963 al n.2400, vol.302, pag.74 e ivi trascritto al n.15924 della raccolta, in data 20/12/1963, vol. 1777 del registro, con il quale il padre le trasferisce la proprietà di un "...lotto di terreno esteso are 05.72, omissis..., sito in contrada Ballottella Rilievo, territorio di Trapani, da staccarsi da maggiore estensione in modo da confinare: da nord con terre di , da est con rimanenti terre del donante, da sud con via poderale su cui il donato terreno ha diritto di accesso con qualsiasi mezzo e da ovest con la via vicinale larga metri due. Fa parte della presente donazione il diritto di comunità di un pozzo esistente nella rimanente proprietà del donante, e precisamente a sud-est del lotto come sopra donato. In Catasto alla pagina 8484 di Trapani, Foglio 130 part.50, sem. arb. 4° are 35.20, r.d. £ 109.12, r.a. £ 29.92, da cui si scaricherà, intestandola alla donataria la part. 50 b per are 05.70, r.d. £ 17.67, r.a. £ 4.84 e ciò in base al tipo di frazionamento redatto dal Geom. Giuseppe Triolo sul. Mod. 8/4206 che si esibirà con la domanda di voltura del presente atto."

Pertanto, su tale lotto di terreno, successivamente, è stato edificato l'immobile nella consistenza attuale.

Alla luce di quanto sopra, possiamo affermare che:

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



## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto ai rogiti del Notaio Massimo Petralia in data 14/04/2005, rep. N.18029/2813 a favore di Banca di Credito Cooperativo Sen. Pietro Grammatico Soc. Coop. a r.l. con sede a Paceco, cod. fisc. 00058170812, contro \_\_\_\_\_, nata \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_ non datore e \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_, iscritta in data 18/04/2005 ai NN 12696/3087.

### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili** derivante da atto esecutivo o cautelare del 05/07/2022 rep. N.905/2022 a favore del Fondo Temporaneo del Credito Cooperativo con sede in Roma, cod. fisc. 97896240583 contro \_\_\_\_\_, nata \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_, trascritta a Trapani il 20/07/2022 ai NN.15288/12826.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella ZTO B4 del vigente PRG del Comune di Trapani (zona di tessuto urbano esistente e di completamento nelle frazioni).

### Art. 109 delle Norme Tecniche di Attuazione

*La Zona "B.4" comprende zone residenziali esterne al centro urbano di Trapani (frazioni e nuclei sparsi) ed è caratterizzata da edilizia rurale, anche a carattere stagionale, con tipologie edilizie a blocco, a casa isolata o a cortina continua lungo l'asse stradale principale di attraversamento. 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 al piano terra e seminterrato, cliniche private, attività del terziario e servizi connessi.*

*Le previsioni del P.R.G. nella Zona "B.4" 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 definita dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 nel rispetto della volumetria esistente; b) ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e 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 6,00 m<sup>3</sup>/metro quadrato con una altezza massima di metri 7,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup>, riducibili a 5,00 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup> nei casi di demolizione e ricostruzione; - nei lotti di terreno con una superficie superiore a 120 metri quadri e fino a 200 metri quadri la volumetria massima non può superare 700 m<sup>3</sup> con una altezza massima di metri 7,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup>, riducibili a 5,00 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup> nei casi di demolizione e ricostruzione; - nei lotti di terreno con superficie superiore a 200 metri quadri e fino a 1.000 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiario non può superare i 2,5 m<sup>3</sup>/metro quadrato*





*con una altezza massima di metri 7,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup>, riducibili a 5,00 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup> nei casi di demolizione e ricostruzione. Valgono inoltre le seguenti prescrizioni: - è consentita la costruzione in aderenza; - 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 7,50 con le limitazioni della normativa antisismica; - per gli interventi di nuova costruzione o 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 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup>, riducibili a 5,00 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup> nei casi 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. 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 l'indice di fabbricabilità fondiaria è aumentata del 50% con altezza massima pari a metri 10,50 e n°3 elevazioni fuori terra. Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. Nella sola Frazione di Marausa, individuata nel territorio compreso a Nord e ad Est dal Fiume Misiliscemi, a Sud dall'Autostrada Palermo – Mazara del Vallo/Dir. Trapani e ad Ovest dalla linea ferrata Trapani – Palermo/Dir. Castelvetrano, fatte salve tutte le prescrizioni contenute nel presente articolo, nei lotti di terreno con superficie superiore a 200 metri quadri e fino a 1.000 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiario non può superare i 2,00 m<sup>3</sup>/metro quadrato con un'altezza massima di metri 7,50.*

## **REGOLARITA' URBANISTICA**

Si premette che l'intero manufatto edilizio, cioè l'unità immobiliare che costituisce la particella 485, è stato realizzato in assenza di titoli concessori in data imprecisata dalla Sig.ra sul terreno donatole dal padre, . Tale edificio era composto di due parti: quella ad ovest, destinata a civile abitazione della Signora Tobia e del suo nucleo familiare e quella ad est (cioè quella attualmente oggetto di pignoramento) era utilizzata come magazzino.

Successivamente, l'immobile è stato oggetto di sanatoria edilizia, ai sensi della L.R. n.37/85 e L. n. 47/85, per le quali è stata rilasciata regolare Concessione Edilizia in sanatoria n. 2067/94, pratica n.3021, giusto parere favorevole della III<sup>a</sup> C.R.E. espresso in data 10.10.1994.

In data imprecisata, ma nell'anno 1995, a firma del Geom. Antonio Genna, è stata presentata una pratica edilizia per "Ristrutturazione e frazionamento di un fabbricato sito in Trapani - c/da Rilievo - via Marsala n.383" volta modificare la destinazione d'uso del magazzino ed a frazionare l'unità immobiliare in due distinte abitazioni, che verranno distinte nei subalterni 2 e 3 della particella 485.



La Concessione Edilizia è stata rilasciata il 13/12/1995 a seguito del parere favorevole della C.E.C. del 17/05/95 n°233 e Autorizzazione del Genio Civile di Trapani n°53.686 del 25/10/1995.

Il progetto oltre al frazionamento in due unità destinate a civile abitazione, prevedeva la parziale sostituzione del solaio del locale magazzino. Inoltre, furono eseguite alcune opere di manutenzione, necessarie al fine di recuperare l'intero manufatto ai fini abitativi.

Il lotto di terreno su cui insiste l'intero fabbricato, ha forma rettangolare e risulta esteso mq 570,00 ed è stato suddiviso in due distinte porzioni, di cui quella oggetto di pignoramento occupa una Superficie complessiva di mq 182 e Superficie Utile Residenziale dell'immobile risulta essere di mq 108, mentre gli spazi esterni si sviluppano su una superficie di circa 74 mq. Pertanto, la superficie commerciale è di mq 108 + mq 5 (omogeneizzata per cortile esterno) = mq 113. La superficie dei vani sottotetto non viene computata in quanto l'altezza media è inferiore a mt 1,50.

A seguito dell'intervento progettuale, il fabbricato è risultato costituito da n.2 unità immobiliari i cui ambienti risulteranno individuati in:

- Unità immobiliare "A": non descritta perché non oggetto di pignoramento, ma con Superficie Utile Residenziale di mq 73,98.

- Unità immobiliare "B" (oggetto della presente procedura esecutiva): costituita (come da progetto) da cucina (mq 6,40), pranzo (mq 18,20), ingresso-soggiorno (mq 22,00), ripostiglio (mq 3,24), bagno (mq 6,05), W.C. (mq 3,88), disimpegno (mq 5,76), letto 1 (mq 12,40), letto 2 (mq 18,91) per una Superficie Utile Residenziale di mq 96,84.

Dalla relazione di progetto, si evince che le modifiche apportate all'immobile, oltre alla parziale sostituzione dei solai, hanno previsto l'adeguamento della struttura portante in modo da renderla conforme alla normativa vigente in materia sismica, e cioè al capo C.5 del D.M. 24.GEN.1986.

Durante il sopralluogo peritale, il CTU ha potuto verificare la presenza di alcune difformità fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi. Tali difformità si possono così sintetizzare:

- è stata realizzata una parete divisoria fra ingresso e cucina,
- la cucina originaria è stata trasformata in cameretta,
- è stata realizzata una porta-finestra che dalla cucina immette nello spazio esterno attrezzato.

Tali opere sono regolarizzabili con una CILA in sanatoria ai sensi dell'art.36 del DPR 380/2001 poiché rispettano la doppia conformità (attuale e pregressa, ai tempi della loro realizzazione) e si tratta di semplici modifiche agli spazi interni. La sanzione da versare sarà pari a € 1.000,00.

Occorrerà calcolare anche le spese tecniche che si possono quantificare in € 1.500,00.

Infine, sarà necessario regolarizzare la planimetria catastale presentando una pratica di DOCFA per un costo ulteriore di € 50,00 più € 500,00 per spese tecniche. Con il DOCFA si potrà anche regolarizzare la finestra esistente in camera da letto, in quanto trattasi di un errore di rappresentazione, perché era prevista nel progetto di ristrutturazione e frazionamento approvato con Concessione Edilizia 233 del 17/05/1995.



Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale € 2.500,00 + € 550,00 = € 3.050,00 oltre IVA e Cassa di previdenza del professionista incaricato e cioè circa € 3.870,00 circa, che possiamo arrotondare ad € 4.000,00 considerando anche i diritti di segreteria, diritti di istruttoria e bolli.

In merito alle informazioni riportate sulla regolarità urbanistica, il CTU evidenzia che in data 10/10/2022 ha inviato via pec istanza di accesso agli atti presso il Comune di Trapani, protocollata nella stessa data al n.79898.

Tuttavia, anche dopo aver sollecitato l'Ente preposto con ulteriore pec inviata al Dirigente dell'Ufficio Tecnico, alla data di chiusura della presente relazione peritale, il CTU non ha ricevuto alcuna convocazione per visionare i fascicoli richiesti.

Pertanto, le informazioni sopra riportate inerenti la regolarità dell'immobile, sono state attinte direttamente presso il Tecnico che ha istruito le pratiche e cioè il Geom. Antonio Genna.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali poiché si tratta di un fabbricato indipendente.



## STIMA / FORMAZIONE DEI LOTTI

Il CTU ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto, così composto:

- **Lotto Unico:** Unità immobiliare per civile abitazione sita nel Comune di Misiliscemi – Strada Marsala n.383 (Trapani). Si sviluppa al piano terra con locale sottotetto. Il lotto occupa una superficie complessiva di mq 182, di cui mq 117 occupati dall'abitazione e mq 74 occupati dagli spazi esterni. La superficie convenzionale è pari a mq 163,08. Composta da quattro vani principali oltre accessori, spazi esterni e vani sottotetto non abitabili, in contesto agricolo/periferico residenziale. Identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Misiliscemi al Foglio 67, particella 485, sub. 3, Cat. A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani, Rendita € 453,19.

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

### CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

La stima viene condotta con il metodo sintetico-comparativo, assumendo come parametro il metro quadrato di superficie edificata.

Il CTU ha eseguito una ricerca nella zona per verificare qual è il prezzo medio corrisposto nella zona, per compravendita di immobili indipendenti con giardini e spazi esterni attrezzati e con grado di finiture, rifiniture e agi similari.

Si è consultata anche la banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare pubblicato annualmente dalla Agenzia delle Entrate.

Considerato il discreto stato di conservazione dell'immobile, il valore assunto per metro quadrato di superficie edificata è di €1.200,00.

Superficie convenzionale complessiva: 113 mq

Mq 113 x € 1.200,00 = € 135.600,00

Valore di stima del bene: € 135.600,00

### Deprezzamenti

Il valore complessivo del Lotto Unico (arrotondato al valore intero), è stato calcolato defalcando un importo pari ad € 4.000,00 per spese tecniche, oneri e sanzioni per CILA in sanatoria, DOCFA e ulteriori € 700,00 per la richiesta del Certificato di Agibilità. Infine, è stato calcolato un deprezzamento del 15% per vendita giudiziaria in assenza di garanzie per vizi.

Rischio assunto per mancata garanzia 15,00 %



Spese per regolarizzazioni tecniche € 4.700

€ 135.600 - € 4.700,00 = € 130.900,00 - 15 % = € 111.265,00

Valore finale di stima arrotondato: € 111.000,00

### **RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE**

Nessuna riserva o particolarità da segnalare

### **FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

#### *Iscrizioni*

• Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto ai rogiti del Notaio Massimo Petralia in data 14/04/2005, rep. N.18029/2813 a favore di Banca di Credito Cooperativo Sen. Pietro Grammatico Soc. Coop. a r.l. con sede a Paceco, cod. fisc. 00058170812, contro \_\_\_\_\_, nata \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_ non datore e \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_ iscritta in data 18/04/2005 ai NN 12696/3087.

Costo di cancellazione: € 35,00 per tassa ipotecaria, € 59,00 imposta di bollo, tassa ipotecaria pari allo 0,5% del minor valore fra l'ammontare del credito ed il prezzo di aggiudicazione, con un minimo di € 200,00.

#### *Trascrizioni*

• Verbale di pignoramento immobili derivante da atto esecutivo o cautelare del 05/07/2022 rep. N.905/2022 a favore del Fondo Temporaneo del Credito Cooperativo con sede in Roma, cod. fisc. 97896240583 contro \_\_\_\_\_, nata il \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_, trascritta a Trapani il 20/07/2022 ai NN.15288/12826.

Costo di cancellazione € 295,00

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 28/11/2022

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

Arch. Vincenza Martino



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di fabbricato per civile abitazione semi-indipendente ubicata nel Comune di Misiliscemi (TP), fraz. Rilievo, Strada Marsala n.383, piano terra.

Il lotto di terreno su cui insiste l'unità oggetto di pignoramento occupa una Superficie complessiva di mq 182, Superficie Lorda di mq 108 e Superficie Utile Residenziale dell'immobile risulta essere di mq 108, mentre gli spazi esterni si sviluppano su una superficie di circa 74 mq. Pertanto, la superficie commerciale è di mq 108 + mq 5 (omogeneizzata per cortile esterno) = mq 113. La superficie dei vani sottotetto non viene computata in quanto l'altezza media è inferiore a mt 1,50. La vendita del bene non è soggetta IVA.

Identificato al Catasto fabbricati (CF) Comune di Misiliscemi, Foglio 130, p.lla 485, sub.3, Rendita € 453,19, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale: mq 144, totale escluse aree scoperte mq 141.

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

**Prezzo base d'asta: € 111.000,00**

