



arch. Pamela Paoloni
G.E. Dott. G. Sole

E.I. 20/2022

TRIBUNALE DI TRAPANI

ESECUZIONE IMMOBILIARE 20/2022

BENE OGGETTO DI STIMA

UNITA IMMOBILIARE UNIFAMILIARE
SITA IN VALDERICE IN VIA PO, SNC,
C/DA SCIARE

GIUDICE DR. GAETANO SOLE

CUSTODE GIUDIZIARIO

DOTT. GIOACCHINO INCAMMISA

PERITO ARCH. PAMELA PAOLONI

ELABORATO PERITALE

LOTTO UNICO



TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pamela Paoloni, nell'Esecuzione Immobiliare 20/2022 del R.G.E.

promossa da

UniCredit S.p.A., con sede e direzione generale in Milano, piazza Gae Aulenti, C.F. 00348170101, - aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi, e per essa da Value S.p.A. - Unicredit Credit Management Bank S.p.A. con sede a Verona, piazzetta Monte n. 1, P. Iva 02659940239, rappresentata e difesa dall'Avv. Marcello Avellone, ed elettivamente domiciliata presso lo studio in Palermo, via Giacomo Cusmano n. 4.

contro

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 20/2022 del R.G.E..... | 16 |
| Lotto Unico..... | 16 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 18 |



INCARICO

In data 07/11/2022, 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 25/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Gaetano Sole presso il Tribunale di Trapani.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** – Fabbricato terrano ad uso civile abitazione sito in Valderice (TP), contrada Sciare, via Po snc. Distinto in Catasto dei Fabbricati del Comune di Valderice al foglio 1, p.lla 317 sub. 1 cat. A/7, cl. 4, vani 6,5, rendita catastale euro 788,89.

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.

(Coord. Geografiche: 38.073494° N 12.642062° E)

DESCRIZIONE

- **Bene N° 1 Bene N° 1** – Fabbricato terrano ad uso civile abitazione sito in Valderice (TP), contrada Sciare, via Po snc. Distinto in Catasto dei Fabbricati del Comune di Valderice al foglio 1, p.lla 317 sub. 1 cat. A/7, cl. 4, vani 6,5, rendita catastale euro 788,89.

L'abitazione oggetto di stima, è ubicata nel Comune di Valderice, località Sciare a poco più di m 300 dal mare, si tratta di una zona caratterizzata dalla presenza di villette per villeggiatura con giardino e da bassa densità edilizia, poco distante è presente una zona di interesse balneare, il litorale del rio Forgia nonché la località di lido Valderice. Inoltre l'intera area è contraddistinta da particolari scorci paesaggistici di pregevole interesse naturalistico, sono infatti visibili il Monte Cofano, il Promontorio di Custonaci ed Erice. L'unità immobiliare unifamiliare è formata dai seguenti ambienti: salone, cucina, disimpegno, riposto, bagno, una camera da letto principale e tre vani, nonché veranda coperta. La zona è caratterizzata dalla presenza prevalente di unità immobiliari a destinazione residenziale ed opifici (lavorazione del marmo) di cui alcuni non più utilizzati ed altri attivi, non sono presenti nelle immediate vicinanze i servizi principali.

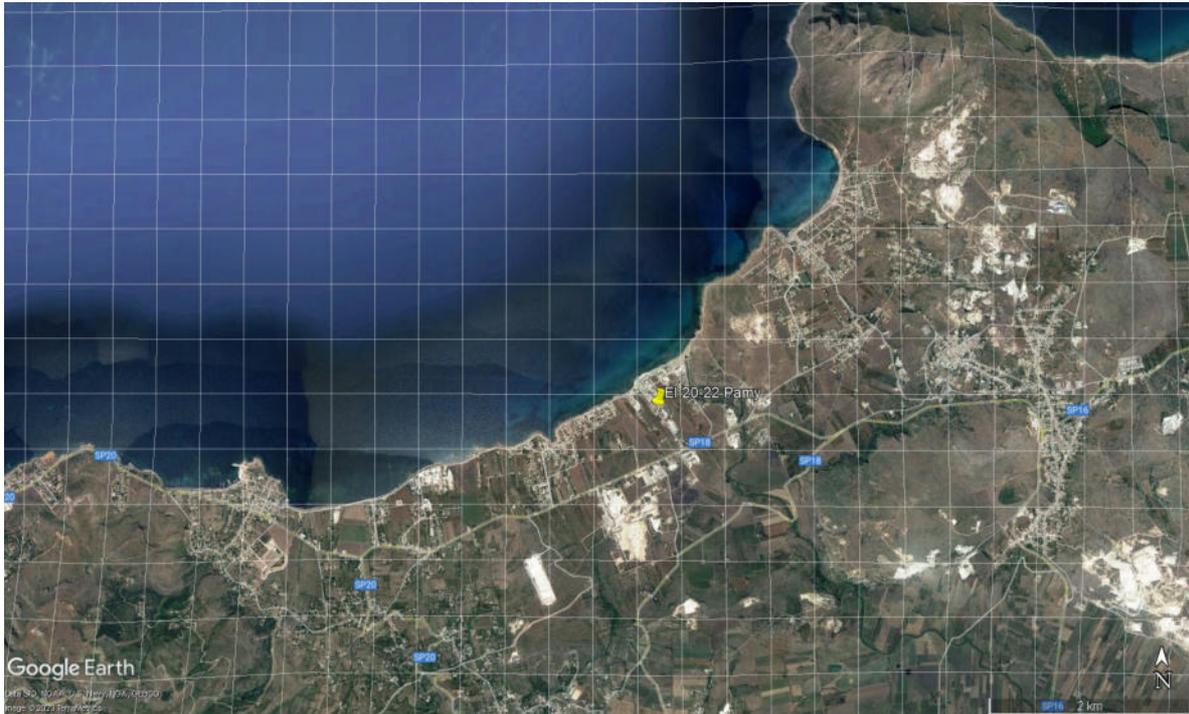
Caratteristiche della zona: residenziale-turistica a bassa densità, a traffico moderato con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista dei principali servizi di urbanizzazione primaria.

Collegamenti principali: nessuno.



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



INQUADRAMENTO TERRITORIALE



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** – Fabbricato terrano ad uso civile abitazione sito in Valderice (TP), contrada Sciare, via Po snc. Distinto in Catasto dei Fabbricati del Comune di Valderice al foglio 1, p.lla 317 sub. 1 cat. A/7, cl. 4, vani 6,5, rendita catastale euro 788,89.

TITOLARITÀ

CONFINI

- L'unità immobiliare terrana confina, nel suo insieme: a nord con altra unità abitativa identificata dalla part. 69, ad est con la via Po, a sud con lotto libero identificato dalle part. 322 e 318, a ovest con terreno libero identificato dalla part. 67.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|----------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|--------------------|-------|
| Bene : Appartamento | | | | | | |
| salone | 17,90 mq | 21,67 mq | 1,00 | 21,67 mq | Sottofalda min 2,8 | terra |
| cucina | 14,83 mq | 18,52 mq | 1,00 | 18,52 mq | Sottofalda min 2,8 | terra |
| ripostiglio | 2,09 mq | 2,73 mq | 1,00 | 2,73 mq | Sottofalda min 2,8 | terra |
| letto | 10,69 mq | 13,68 mq | 1,00 | 13,68 mq | 2,75 m | terra |
| camera | 8,40 mq | 11,40 mq | 1,00 | 11,40 mq | 2,75 m | terra |
| camera | 8,47 mq | 10,38 mq | 1,00 | 10,38 mq | 2,75 m | terra |
| camera | 8,83 mq | 10,56 mq | 1,00 | 10,56 mq | Sottofalda min 2,8 | terra |
| disimpegno | 7,79 mq | 9,70 mq | 1,00 | 9,70 mq | 2,75/2,40 m | terra |
| bagno | 4,74 mq | 6,01 mq | 1,00 | 6,01 mq | 2,75 m | terra |



| | | | | | | | |
|----------------------------------|----------|--------------|------|------|------------------|-----------------------|--------------|
| Veranda coperta | 35,77 mq | Tot 36,36 mq | | | | Sottofalda min 2,8 | terra |
| | | 20,00 | 0,35 | 7,00 | | | |
| | | 16,36 | 0,10 | 1,63 | | | |
| | | | | | | | tot. 8,63 mq |
| | 119,51mq | 141,01mq | | | | | 113,28 mq |
| Totale superficie convenzionale: | | | | | 113,28 mq | | |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|------------|-----|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati di classamento | | | | | | | | | | | |
| | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 1 | 317 | 1 | | A/7 | 4 | 6,5 vani | 114 mq | € 788,89 | terra | |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastalino |
|-------------------------------------|--|--|
| Dal 23/07/1981 al 12/03/2023 | Atto di compravendita Not. Nicolò Gentile del 23/07/1981 rep. 64876 trascritto il 06/08/1981 nn. 15391/13406. | Catasto Fabbricati Fg. 1, Part. 317, sub. 1. , rendita: € 788,89 categ. A/7, classe 4, consistenza 6,5 vani. |

La titolarità catastale corrisponde a quella reale.

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 dell'immobile oggetto di stima, rispetto alla planimetria acquisita dalla scrivente, si possono considerare le seguenti difformità:

l'unità abitativa risulta non conforme alla planimetria catastale, in quanto si evince una diversa distribuzione interna di alcuni ambienti, e la presenza di vani w.c./sgombero e docce esterne posizionati nell'angolo sud-ovest del lotto, nonché un pozzo ed un lavello in muratura non inseriti in planimetria; 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).

Unità immobiliare terrana di civile abitazione, lo stato conservativo e manutentivo risulta buono in quanto l'abitazione risulta essere ristrutturata in tempi recenti. I pavimenti sono in gres porcellanato da 33.5x33.5 effetto legno di buona fattura e stato conservativo, il bagno risulta piastrellato anche alle pareti con piastrelle di ceramica di colore chiaro con elementi rosso scuro. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio senza taglio termico, rivestito effetto legno con vetrocamera, dotati di persiane esterne. I prospetti esterni, risultano intonacati e completi dello strato di finitura, dotati di zoccolatura in pietra e versano in uno stato conservativo buono. Nei vani camera da letto principale ed altro vano, esposti a sud, è presente una fodera in cartongesso per isolamento termico, lungo la parete sud.

PRECISAZIONI

Da richiesta effettuata alla figlia degli esecutati, sig.ra _____ presente al momento del sopralluogo, l'immobile risulta sprovvisto di APE, inoltre la stessa riferisce di non essere in possesso dei libretti dell'impianto dei climatizzatori, necessari al deposito dell'APE al Catasto Energetico Regionale nonché delle certificazioni degli impianti.

PARTI COMUNI

Nessuna.

SERVITÙ

Non è presente alcuna servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti dell'immobile posto al piano terra, così come riportato nella relazione tecnica del progetto in sanatoria, sono realizzate con muratura in conci di tufo dello spessore di cm 30, poggiate su di un cordolo in c.a. Tale cordolo poggia su fondazione in conglomerato cementizio a kg. 250 della sezione 60*80 circa. La veranda coperta è invece realizzata con struttura intelaiata in c.a. e solai in latero-cemento.

I solai sono di tipo misto in laterizi forati e cemento armato, sono in parte a falde ed in parte a terrazzo praticabile, e sono ancorati alla muratura portante tramite cordoli in cemento armato.

Le tramezzature interne sono eseguite con segati di tufo.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta occupato in maniera non continuativa dalla famiglia degli esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI



| Periodo | Proprietà | Denuncia di costituzione | | |
|---------------------------------|-----------|------------------------------------|------------|-----------------------|
| Dal 23/07/1981 al 17/03/1982 | | Atto di compravendita | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° |
| | | Not. Gentile Nicolò | 13/07/1981 | 64876 |
| | | Trascrizione | | |
| | | Presso | Data | Reg. Gen./ Reg. Part. |
| | | Ufficio del Registro di Trapani | 06/08/1981 | 15391/13406 |
| | | Registrazione | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° |

| Periodo | Proprietà | Atto di divisione | | |
|---------------------------------|-----------|------------------------------------|------------|-----------------------|
| Dal 17/03/1982 al 10/03/2023 | | Atto di divisione | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° |
| | | Not. Gentile Nicolò | 17/03/1982 | 66201 |
| | | Trascrizione | | |
| | | Presso | Data | Reg. Gen./ Reg. Part. |
| | | Ufficio del Registro di Trapani | 30/08/1982 | 6767/5937 |
| | | 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.

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 03/02/2022 n. rep. 158/2022

Trascritto a Trapani il 15/03/2022

ai numeri 5145/4320

A favore di:

UNICREDIT S.P.A., sede legale Milano, C.F. 00348170101.

Contro



Formalità a carico della procedura

Isrizioni

Ipoteca volontaria, iscritta a Trapani in data 26/02/2010 ai numeri 5125/1057, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondario del 25/02/2010 n. rep. 61466/13152 notaio Barresi Ugo sede Trapani.

Capitale € 150.000,00 Totale € 300.000,00 durata 15 anni.

A favore di:

Banco di Sicilia società *per azioni sede Palermo, C.F. 05716390827 (domicilio ipotecario eletto presso agenzia di Trapani Mattarella).*

Contro

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale, l'immobile ricade all'interno della zona omogenea E1 - parti del territorio destinate ad usi agricoli

Art. 45

Zona omogenea "E1" : parti del territorio destinate ad usi agricoli

Comprende le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio. Sono ammessi edifici per la residenza dei proprietari, previo atto pubblico di vincolo alla destinazione d'uso agricolo, dei diretti conduttori del fondo, di coltivatori diretti o conduttori in economia, delle cooperative agricole, nonché degli affittuari e dei mezzadri che hanno acquistato il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere soggette alle concessioni.

La realizzazione di nuove abitazioni può avvenire anche attraverso la trasformazione di annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo, entro i limiti delle dimensioni definite ai precedenti comma.

Nell'ambito delle aziende agricole, i relativi imprenditori a titolo principale possono, ai sensi di quanto previsto dall'art. 23 della legge regionale n° 71/78, destinare, parte dei fabbricati adibiti a residenza, ad uso turistico stagionale; a tal fine i predetti fabbricati possono essere



ampliati fino ad un massimo del 30 per cento della cubatura esistente e comunque per non più di 300 metri cubi.

Il P.R.G. si attua per intervento diretto (concessione edilizia) nel rispetto degli indici e dei parametri di cui all'articolo 37 che si intendono di seguito integralmente trascritti.

Sono ammesse costruzioni di fabbricati al servizio dell'agricoltura quali edifici per il ricovero di materiali, degli attrezzi, dei macchinari e delle automobili, per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, per l'allevamento ed il ricovero del bestiame, nonché di impianti collaterali quali pozzi, vasche per irrigazione, locali per pompe e contatori, oltre il limite di densità fondiaria per una superficie coperta non superiore ai limiti previsti all'articolo 38 delle presenti norme di attuazione (annessi agricoli).

In ogni caso i parcheggi devono essere previsti in misura non inferiore ad un quinto dell'area interessata dalle costruzioni.

E' ammessa la costruzione di impianti pubblici riferentesi a reti di telecomunicazioni o trasporto energetico (ad esclusione delle antenne ricetrasmittenti regolamentate dal regolamento edilizio).

Per tutte le costruzioni consentite, le distanze minime a protezione dei nastri stradali sono quelle stabilite dal D.I. 01.04.1968 n° 1404 con le integrazioni e le modifiche del Nuovo Codice della Strada vigente.

E' sempre consentita la ristrutturazione, senza aumento di cubatura, degli edifici esistenti anche in aree soggette a particolari vincoli di tutela e salvaguardia.

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 Valderice, ha constatato che esiste depositato il seguente progetto approvato:

- 1) Concessione edilizia in sanatoria N. 20 rilasciata dal Comune di Valderice in data 15/06/2009.
- 2) Rilievo del fabbricato oggetto di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 L.R. 37/85, succ. modif. e integrazioni, ubicato in Valderice nella C/da Forgia, a firma del Geom. Francesco Gammicchia. Pratica n. 1434 intestata a

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 Valderice (cfr elaborato ultimo progetto approvato - allegato 5), ha potuto constatare lo stato effettivo dei luoghi.

L'immobile allo stato attuale, non si può considerare del tutto conforme al suddetto progetto approvato, in quanto è stata riscontrata difformità nella distribuzione interna che consiste nell'aver ricavato un vano in quella che era l'area del salone riportato in progetto, conseguentemente il disimpegno è stato ampliato per consentire l'accesso a questo vano. In questa porzione del disimpegno è stato ricavato altresì un soppalco, al di sotto del quale si riscontra un'altezza utile di m 2,40. Nell'area



esterna sono presenti due piccoli locali adibiti a sgombero e w.c. uno ed a doccia l'altro i quali risultano privi di alcuna autorizzazione, inoltre sussiste un pozzo. Tali piccoli locali (sgombero e w.c.) risultano essere stati demoliti per l'ottenimento della Concessione in Sanatoria (cfr elaborato ultimo progetto approvato - allegato 5)

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

- Non risulta esistere il certificato energetico dell'immobile/APE.
- Non risulta esistere il libretto della pompa di calore, necessario al deposito dell'APE.
- Non risulta esistere la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non risulta esistere la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non risulta esistere la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il lotto risulta così formato:

- **Bene N° 1** – Fabbricato terrano ad uso civile abitazione sito in Valderice (TP), contrada Sciare, via Po snc. Distinto in Catasto dei Fabbricati del Comune di Valderice al foglio 1, p.lla 317 sub. 1 cat. A/7, cl. 4, vani 6,5, rendita catastale euro 788,89.

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'Agenzia 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 Valderice e zone limitrofe con stessa destinazione d'uso: residenziale stagionale; 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".



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: TRAPANI

Comune: VALDERICE

Fascia/zona: Suburbana/SUBURBANA-BALNEARE-STAG. RICADENTE NELLA FASCIA LITORANEA (BONAGIA-CORTIGLIOLO)

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 870 | 1200 | L | 3,2 | 4,3 | N |
| Ville e Villini | NORMALE | 1500 | 2000 | L | 5,5 | 7,2 | N |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Valore lotto |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|---------------------|
| Bene N° 1 – Abitazione sita in Valderice (TP) c.da Sciare - Via Po. | 113,28 mq | 1.700,00 €/mq | € 192.576,00 | 100,00 | € 192.576,00 |
| Totale lotto: | | | | | € 192.576,00 |

VALORE LOTTO = € 192.576,00

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.

€ 192.576,00 - 15% = € 163.689,60

| Tabella di calcolo spese a carico dell'acquirente, per regolarizzazione e ripristino di opere | |
|---|------------|
| Spese ed onorario tecnico per presentazione pratica edilizia inerente alla regolarizzazione della diversa distribuzione, presentazione pratica CILA. | € 1.500,00 |
| Costo per la demolizione dei locali esterni w.c. sgombero e docce e spese inerenti relative al ripristino dei luoghi ed al trasporto e smaltimento del materiale di risulta presso apposite discariche autorizzate (Stima forfettaria). | € 4.000,00 |
| Spese ed onorario tecnico per redazione DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale. | € 1.000,00 |



VALORE TOTALE = € 163.689,60 arrotondato ad € 163.500,00

(diconsi Euro centrosessantemilacinquecento/00)

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta 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 21/03/2023

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** – Fabbricato terrano ad uso civile abitazione sito in Valderice (TP), contrada Sciare, via Po snc. Distinto in Catasto dei Fabbricati del Comune di Valderice al foglio 1, p.lla 317 sub. 1 cat. A/7, cl. 4, vani 6,5, rendita catastale euro 788,89.

L'abitazione oggetto di stima, è ubicata nel Comune di Valderice, località Sciare a poco più di m 300 dal mare, si tratta di una zona caratterizzata dalla presenza di villette per villeggiatura con giardino e da bassa densità edilizia, poco distante è presente una zona di interesse balneare, il litorale del rio Forgia nonché la località di lido Valderice. Inoltre l'intera area è caratterizzata da particolari scorci paesaggistici di pregevole interesse naturalistico, sono infatti visibili il Monte Cofano, il Promontorio di Custonaci ed Erice. L'unità immobiliare unifamiliare è formata dai seguenti ambienti: salone, cucina, disimpegno, riposto, bagno, una camera da letto principale e tre vani, nonché veranda coperta. La zona è caratterizzata dalla presenza prevalente di unità immobiliari a destinazione residenziale ed opifici (lavorazione del marmo) di cui alcuni non più utilizzati ed altri attivi, non sono presenti nelle immediate vicinanze i servizi principali.

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

La zona è provvista dei principali servizi di urbanizzazione primaria.

Collegamenti principali: nessuno.

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



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 20/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

| | | |
|---|--|-----------|
| Bene N° 1 – Appartamento di civile abitazione, posto al piano terra | | |
| Ubicazione: | Valderice (TP) - via Po, smc | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota 1/1 |
| Tipologia immobile: | Unità immobiliare - civile abitazione | |
| | Identificato al catasto fabbricati del Comune di Valderice- foglio 1, part. 317, sub. 1 cat A/7 | |
| | Superficie | 113,28 mq |
| Stato conservativo: | Unità immobiliare terrana di civile abitazione, lo stato conservativo e manutentivo risulta buono in quanto l'abitazione risulta essere ristrutturata in tempi recenti. I pavimenti sono in gres porcellanato da 33.5x33.5 effetto legno di buona fattura e stato conservativo, il bagno risulta piastrellato anche alle pareti con piastrelle di ceramica di colore chiaro con banda rosso scuro. Gli infissi interni sono legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio senza taglio termico, rivestito effetto legno con vetrocamera, dotati di persiane esterne. I prospetti esterni, risultano intonacati completi dello strato di finitura dotati di zoccolatura in pietra e versano in uno stato conservativo buono. Nei vani camera da letto principale ed altro vano, esposti a sud, è presente una fodera in cartongesso per isolamento, lungo la parete sud. | |
| Descrizione: | L'abitazione oggetto di stima, è ubicata nel Comune di Valderice, località Sciare a poco più di m 300 dal mare, si tratta di una zona caratterizzata dalla presenza di villette per villeggiatura con giardino e da bassa densità edilizia, poco distante è presente una zona di interesse balneare, il litorale del rio Forgia nonché la località di lido Valderice. Inoltre l'intera area è caratterizzata da particolari scorci paesaggistici di pregevole interesse naturalistico, sono infatti visibili il Monte Cofano, il Promontorio di Customaci ed Erice. L'unità immobiliare unifamiliare è formata dai seguenti ambienti: salone, cucina, disimpegno, riposto, bagno, una camera da letto principale e tre vani, nonché veranda coperta. La zona è caratterizzata dalla presenza prevalente di unità immobiliari a destinazione residenziale ed opifici (lavorazione del marmo) di cui alcuni non più utilizzati ed altri attivi, non sono presenti nelle immediate vicinanze i servizi principali. Caratteristiche della zona: residenziale-turistica a bassa densità, a traffico moderato con parcheggi sufficienti. La zona è provvista dei principali servizi di urbanizzazione primaria. Collegamenti principali: nessuno. Dal punto di vista commerciale l'immobile per tutte le caratteristiche sopra elencate, può risultare piuttosto appetibile sia per locazioni che per compravendite. | |
| Vendita soggetta a IVA: | No | |

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO



Dalle visure ipotecarie sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

Atto Giudiziario - Verbale di Pignoramento immobili Tribunale di Trapani C.F.
80005440815 del 03/02/2022 n. rep. 158/2022
Trascritto a Trapani il 15/03/2022
ai numeri 5145/4320
A favore di:
UNICREDIT S.P.A., sede legale Milano, C.F. 00348170101.

Contro

Formalità a carico della procedura

Iscrizioni

Ipoteca volontaria, iscritta a Trapani in data 26/02/2010 ai numeri 5125/1057, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondario del 25/02/2010 n. rep. 61466/13 152 notaio Barresi Ugo sede Trapani.
Capitale € 150.000,00 Totale € 300.000,00 durata 15 anni.
A favore di:
Banca di Sicilia società *per azioni sede Palermo, C.F. 05716390827 (domicilio ipotecario eletto presso agenzia di Trapani Mattarella).*

Contro

Formalità a carico della procedura



