
TRIBUNALE DI TRAPANI

ESECUZIONE IMMOBILIARE 108/2021

BENE OGGETTO DI STIMA

IMMOBILE SITO IN TRAPANI IN VIA SANTA MARIA DI CAPUA CIV. 23 PIANO QUARTO

GIUDICE DR. GAETANO SOLE

CUSTODE GIUDIZIARIO DOTT. GUIDO GUIDA

PERITO ARCH. DAVIDE ANANIA

ELABORATO PERITALE

LOTTO UNICO

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Davide Anania, nell'Esecuzione Immobiliare 108/2021 del R.G.E.

promossa dal sig.

*****Omissis*****

contro

*****Omissis*****

SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>4</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>4</u>
<u>Confini.....</u>	<u>4</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>5</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>5</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>7</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>7</u>
<u>Precisazioni.....</u>	<u>8</u>
<u>Parti comuni.....</u>	<u>8</u>
<u>Servitù.....</u>	<u>8</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>8</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>9</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>9</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>9</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>10</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>12</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>12</u>
<u>Stima / Formazione lotti</u>	<u>13</u>
<u>.....</u>	<u>13</u>
<u>Riepilogo bando d'asta</u>	<u>16</u>
<u>.....</u>	<u>16</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>17</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 108/2021 del R.G.E</u>	<u>17</u>
<u>.....</u>	<u>17</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>18</u>
<u>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento</u>	<u>19</u>
<u>.....</u>	<u>19</u>

INCARICO

In data 22/11/2022, il sottoscritto Arch. Davide Anania, con studio tecnico in Via Santa Maria di Capua n. 26 - 91100 - Trapani (TP), email archanania@libero.it, PEC davideanania@archiworldpec.it, Tel. 3887729158, veniva nominato 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 dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ad uso civile abitazione ubicato al quarto piano di un maggiore edificio dal quale dipende, sito nel Comune di Trapani, via Santa Maria di Capua n. 23 (catastalmente n. 27), composto da ingresso, disimpegno, cucina, bagno, tre camere, riposto, soggiorno oltre un balcone ed una veranda scoperta ove è realizzata una struttura in legno e vetro con cucina in muratura. Costituisce pertinenza un vano lavanderia ubicato al piano quinto del medesimo fabbricato ed avente la superficie di mq. 4,4 circa, il tutto iscritto al N.C.E.U. di Trapani Foglio 5, particella 4, sub. 10, categoria A/2, consistenza 8 vani, classe 5 Rendita catastale € 495,80.

(Coord. Geografiche: 38.021035°N 12.527211°)

DESCRIZIONE

Bene N° 1 - Appartamento ad uso civile abitazione ubicato al quarto piano di un maggiore edificio dal quale dipende sito nel Comune di Trapani, via Santa Maria di Capua n. 23, composto da ingresso, disimpegno, cucina, bagno, tre camere, riposto, soggiorno oltre un balcone ed una veranda scoperta ove è realizzata una struttura in legno e vetro con cucina in muratura. Costituisce pertinenza un vano lavanderia ubicato al piano quinto del medesimo fabbricato ed avente la superficie di mq. 4,4 circa, il tutto iscritto al N.C.E.U. di Trapani Foglio 5, particella 4, sub. 10, categoria A/2, consistenza 8 vani, classe 5 Rendita catastale € 495,80.

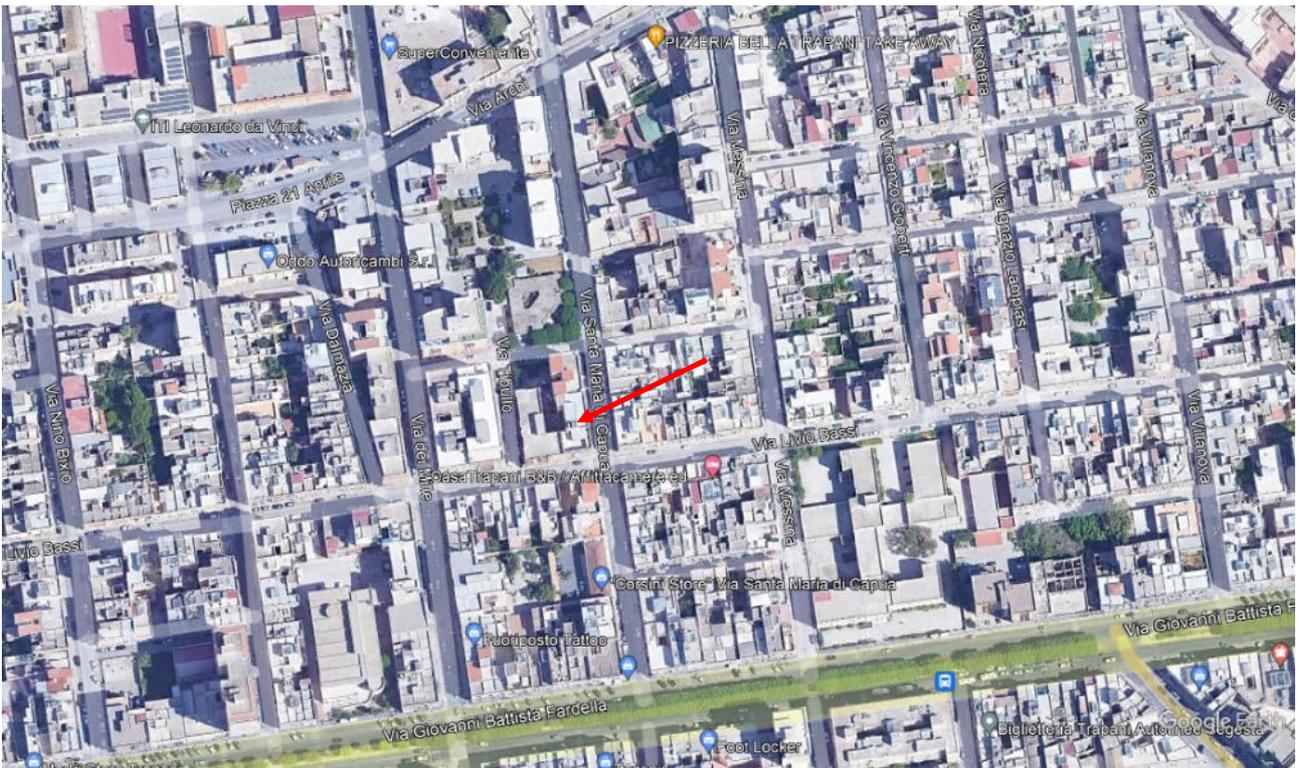
La suddetta unità immobiliare oggetto di stima, con destinazione di civile abitazione è ubicata in zona centrale ad alta densità edilizia, caratterizzata dalla presenza prevalente di abitazioni, ubicata a poche centinaia di metri dalla centralissima via Giovan Battista Fardella, ove sono facilmente raggiungibili diverse attività commerciali principali di vario genere e molti servizi, quali farmacie, bar, supermercati, distributore di carburante, etc.

Caratteristiche della zona: residenziale ad alta densità, a traffico denso con parcheggi insufficienti.

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 dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Appartamento ad uso civile abitazione ubicato al quarto piano di un maggiore edificio dal quale dipende sito nel Comune di Trapani, via Santa Maria di Capua n. 23, composto da ingresso, disimpegno, cucina, bagno, tre camere, riposto, soggiorno oltre un balcone ed una veranda scoperta ove è realizzata una struttura in legno e vetro con cucina in muratura. Costituisce pertinenza un vano lavanderia ubicato al piano quinto del medesimo fabbricato ed avente la superficie di mq. 4,4 circa, il tutto iscritto al N.C.E.U. di Trapani Foglio 5, particella 4, sub. 10, categoria A/2, consistenza 8 vani, classe 5 Rendita catastale € 495,80.

TITOLARITÀ

****Omissis****

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

****Omissis****

CONFINI

Il maggiore fabbricato da cui dipende l'unità immobiliare oggetto di stima confina a Nord con proprietà *****Omissis***** (o suoi aventi causa), ad ovest con proprietà *****Omissis***** (o suoi aventi causa), a sud con via Livio Bassi, ad est con via Santa Maria di Capua.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n. 1						
Appartamento piano						
QUARTO						
Ingresso	4,0 mq	4,9 mq	1,00	4,9 mq	3,10 m	quarto
Disimpegno	10,5 mq	11,6 mq	1,00	11,6 mq	3,10 m	quarto
Soggiorno	29,6 mq	33,8 mq	1,00	33,8 mq	3,10 m	quarto
Camera	14,5 mq	16,0 mq	1,00	16,0 mq	3,10 m	quarto
Camera	19,3 mq	21,5 mq	1,00	21,5 mq	3,10 m	quarto
Camera	19,3 mq	22,2 mq	1,00	22,2 mq	3,10 m	quarto
Bagno	5,6 mq	6,7 mq	1,00	6,7 mq	3,10 m	quarto
Cucina	18,0 mq	20,8 mq	1,00	20,8 mq	3,10 m	quarto
Riposto	5,3 mq	5,9 mq	1,00	5,9 mq	3,10 m	quarto
Veranda scoperta	104,1 mq	111,1 mq	0,20	22,2 mq		quarto
Balcone	3,2 mq	3,2 mq	0,25	0,8 mq		quarto
Lavanderia fuori livello	4,4 mq	5,5 mq	0,20	1,1 mq	2,45 m	quinto (terrazzo, lavanderie)
		263,20 mq		167,50 mq		
Totale superficie convenzionale:	167,50 mq					
Superficie convenzionale complessiva:				167,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/01/1978 al 13/02/1986	***Omissis*** ***Omissis*** Impianto meccanografico del 30/06/1987	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 4, sub. 10 , categoria A/2, classe 5, consistenza 8 vani, superficie catastale 161 mq. Rendita € 495,80
Dal 13/02/1986 al 06/08/1991	***Omissis*** ***Omissis***	Catasto Fabbricati Fig. 5, Part. 4, sub. 10 , categoria A/2, classe 5, consistenza 8 vani,

	Documento del 13/02/1986 voltura in atti del 23/07/1987	superficie catastale 161 mq. Rendita € 495,80
Dal 06/08/1991 al 13/02/2006	***Omissis*** , in regime di comunione dei beni con ***Omissis*** ***Omissis*** , regime di comunione dei beni con ***Omissis*** Compravendita del 06/08/1991 in atti dal 30/07/2001.	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 4, sub. 10 , categoria A/2, classe 5, consistenza 8 vani, superficie catastale 161 mq. Rendita € 495,80
Dal 13/02/2006 al 01/03/2023	***Omissis*** Compravendita del 13/02/2006 in atti dal 15/02/2006.	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 4, sub. 10 , categoria A/2, classe 5, consistenza 8 vani, superficie catastale 161 mq. Rendita € 495,80

La titolarità catastale corrisponde a quella reale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	4	10		A/2	5	8 vani	161 mq	€ 495,80	quarto		

Corrispondenza catastale

Come da sopralluogo effettuato, il sottoscritto, munito di tutta la documentazione acquisita presso il catasto di Trapani, ha potuto constatare lo stato effettivo dei luoghi. Rispetto alla planimetria acquisita si è riscontrata l'assenza di un tramezzo che avrebbe dovuto dividere il vano cucina in due vani, inoltre il tramezzo che separa le due camere a nord-est risulta spostato di circa cm 70 verso sud e la finestra del bagno risulta più piccola di quella riportata nella planimetria. La struttura precaria in legno presente nella veranda non è accatastata, infine non è rappresentato il vano lavanderia.

STATO CONSERVATIVO

Da sopralluogo effettuato si è potuto constatare lo stato effettivo dei luoghi, così come riportato nell'elaborato fotografico allegato alla presente (cfr repertorio fotografico - allegato n. 3).

Bene N° 1 - L'unità abitativa posta al piano quarto oltre vano lavanderia pertinenziale posto al piano quinto, nel suo insieme, si presenta in uno stato di conservazione mediocre, i pavimenti di tutti gli ambienti sono realizzati in mattoni con scaglie di marmo, il bagno risulta piastrellato al pavimento e alle pareti con piastrelle di ceramica di buona fattura. I soffitti dell'appartamento presentano in alcuni ambienti degli ammaloramenti con distacchi di intonaci dovuti al rigonfiamento dei ferri dei travetti e distacco delle pignatte dei solai, così come si evince dalle foto allegate al repertorio fotografico. Anche

le pareti di alcuni ambienti presentano fessurazioni dovute presumibilmente a infiltrazioni dal lastrico solare. In tali zone dell'appartamento sono visibili macchie di umidità alle pareti. Nel fabbricato non è presente l'ascensore. La veranda scoperta è perimetrata sui lati sud ed est da parapetti e pilastri che sorreggono travi di coronamento, tali telai in cls armato presentano evidenti ammaloramenti con diffusi distacchi del cls copriferro ed ossidazione delle armature; anche le finiture dei paramenti murari appaiono in stato manutentivo non ottimale. Entro tale veranda è stata inoltre realizzata una struttura in legno e vetro con copertura realizzata mediante travi e pilastri lignei, la copertura è chiusa con perline e soprastanti pannelli grecati, le pareti sono chiuse con infissi in legno e vetro; entro tale struttura, posta a diretto contatto con il vano soggiorno, è inoltre realizzata una cucina in muratura sul fronte sud dell'appartamento. Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato, mentre quelli esterni sono realizzati in legno con vetro singolo con scuri ad avvolgibile, di mediocre fattura e stato manutentivo. Anche la lavanderia pertinenziale, sita al piano superiore (quinto) presenta vistosi ammaloramenti con diffusi distacchi di intonaco in particolare dal soffitto, e fenomeni di ossidazione delle armature.

PRECISAZIONI

Da richiesta effettuata all'esecutata l'immobile risulta sprovvisto di APE, inoltre la stessa riferisce di non essere in possesso del libretto del climatizzatore, necessario al deposito dell'APE al Catasto Energetico Regionale nonché delle certificazioni degli impianti.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono l'androne il vano scala ed il lastrico solare ove sono collocate le lavanderie.

SERVITÙ

Non è presente alcuna servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Così come riportato nella relazione tecnica del progetto approvato le strutture portanti dell'edificio sono state realizzate in muratura in conci di tufo con solai in latero cemento armato e fondazioni del tipo continue in conglomerato idraulico di pozzolana.

I balconi, la scala ed i pianerottoli sono stati realizzati in conglomerato cementizio armato rivestiti con lastre di marmo botticino.

Gli infissi interni sono in legno abete, quelli esterni in pino di Svezia.

Le tramezzature sono state realizzate in lastre di tufo, i pavimenti in marmette del tipo brecciato. L'intonaco esterno è stato realizzato del tipo Li Vigni, quello interno del tipo civile.

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

L'impianto idrico ed elettrico sono del tipo sotto traccia, non sono stati rilasciati certificazioni di conformità degli impianti.

Lo stato manutentivo dell'intero edificio come si può constatare dalle foto allegate può definirsi buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

I Beni oggetto di esecuzione risultano occupati dall'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atto di compravendita		
Dal 13/02/1986 al 06/08/1991	***Omissis***	Rogante	Data	Repertorio N°
		Omissis	06/08/1991	27866
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. Gen. / Reg. Part.
		Ufficio del Registro di Trapani	08/08/1991	16287/13585
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°

Periodo	Proprietà	Atto di compravendita		
Dal 06/08/1991 al 13/02/2006	***Omissis***	Rogante	Data	Repertorio N°
		Omissis	13/02/2006	5630/2170
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. Gen. / Reg. Part.
		Ufficio del Registro di Trapani	14/02/2006	5154/3024
		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:

Iscrizione

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** atto *****Omissis*****
del 13/02/2006 repertorio n. 5631/2171 **trascritta** in data 14/02/2006 al n. 5155/1657 importo capitale: € 110.000,00; importo totale € 220.000,00.

A favore di:
*****Omissis****

Contro

*****Omissis***** in regime di separazione dei beni

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario – Verbale di Pignoramento immobili** del 22/03/2016 n. rep. 522/2016
Trascritto a Trapani il 07/04/2016 nn. 6813/5519

A favore di:

*****Omissis*****

Contro

*****Omissis*****

in regime di separazione dei beni

Formalità a carico della procedura

- **Atto Giudiziario – Verbale di Pignoramento immobili** del 30/06/2020 n. rep. 674/2020
Trascritto a Trapani il 14/09/2020 nn. 15904/10351

A favore di: *****Omissis*****

Contro *****Omissis***** in regime di separazione dei beni

Formalità a carico della procedura

- **Atto Giudiziario – Verbale di Pignoramento immobili** del 12/11/2021 n. rep. 1329/2021
Trascritto a Trapani il 01/12/2021 nn. 23850/19025

A favore di:

*****Omissis*****

Contro

****Omissis**** in regime di separazione dei beni

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale, l'immobile ricade all'interno della zona omogenea B1 zona di recupero edilizio e urbanistico (ex P.P.R.U.) art. 106 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La Zona "B.1" comprende il tessuto urbano esistente e di completamento del centro urbano.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di somministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali, artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi, cliniche private, attività del terziario e servizi connessi.

Le previsioni del P.R.G. nella Zona "B.1" si attuano con intervento edilizio diretto.

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

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

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

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

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

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

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- è consentita la costruzione in aderenza **o a confine**;

- il distacco dai confini è di metri 5,00 tranne il caso di costruzione in aderenza **o a confine**;

- l'altezza massima degli edifici è pari a metri 14,50 con le limitazioni della normativa antisismica;

- per gli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione nei lotti di superficie superiore a 200 metri quadri il rapporto di copertura massimo consentito è 0,70;

- gli eventuali distacchi tra edifici, tranne nel caso di formazione di cortili interni e nel caso che tra detti edifici vi siano interposte strade pubbliche, debbono essere pari ad almeno metri 10,00;

- nei cortili interni sui quali prospettino solo locali di servizio (cucina non abitabile, servizi igienici, la-vanderie, ripostigli, locali in ogni caso di superficie inferiore a metri quadri 9,00) le distanze tra pareti saranno non inferiori a metri 5,00;

- in tutti i casi va mantenuto l'allineamento a cortina continua sul fronte stradale degli edifici esistenti;

- i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di $10,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$, riducibili a $5,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$ nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione.

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

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

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

Nel caso in cui l'intervento edilizio è finalizzato alla realizzazione di attrezzature alberghiere, il lotto dovrà essere superiore a 200 metri quadri e l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a $6 \text{ m}^3/\text{metro quadrato}$. Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ven-tennale alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

REGOLARITÀ 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.

Lo scrivente in seguito all'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio Tecnico del Settore Urbanistica del Comune di Trapani, ha constatato che esistono depositate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Licenza di Costruzione n. 223 rilasciata in data 25/07/1962, ai sig.ri *****Omissis*****
- 2) per la esecuzione dei lavori di: modifica del piano terra e di sopraelevazione del 1°-2°-3° e 4° piano dell'edificio sito in Trapani via S. Maria di Capua – angolo via Livio Bassi.
- 3) Progetto di variante per la costruzione dell'edificio di civile abitazione sito in Trapani via S. Maria di Capua angolo via Livio Bassi, parere della commissione edilizia nella seduta del 08/07/1963.
- 4) Progetto di modifica del piano terra e di sopraelevazione del 1°-2°-3° e 4° piano dell'edificio sito in Trapani via S. Maria di Capua angolo via Livio Bassi, proprietari: *****Omissis*****, si rinnova per il proseguimento dei lavori il 28/01/1963.

L'immobile in seguito al sopralluogo effettuato e al reperimento della documentazione acquisita presso l'UTC del Comune di Trapani (cfr allegato 5) il sottoscritto ha potuto constatare lo stato effettivo dei luoghi riscontrando le seguenti difformità rispetto alla configurazione riportata negli elaborati depositati al comune ed alla planimetria catastale: non risulta presente un tramezzo che avrebbe dovuto dividere in due vani l'attuale cucina, la finestra del bagno, prospiciente la chiostrina, ha larghezza inferiore a quella riportata in progetto, il tramezzo che divide le due camere nella zona nord-

est risulta essere spostato verso sud di circa cm 70; inoltre nella veranda a livello è stato realizzato, per quanto risulta dalle ricerche effettuate senza alcuna autorizzazione, un vano a diretto contatto con il soggiorno, ove è presente una cucina in muratura, tale vano ha superficie di circa mq 22,1 ed è realizzato con struttura in legno, copertura con travi lignee, perline e soprastanti pannelli grecati ed infissi in legno e vetro. Per quanto riguarda tale vano si prevede il ripristino allo stato originario dei luoghi con la completa rimozione della struttura e della cucina in muratura; in alternativa la struttura lignea potrebbe essere regolarizzata (ai sensi dell'art. 20 Legge n. 4 del 2003 e succ. mod. e int.) con il pagamento della somma di € 75,00 al mq (mq 22,1) oltre oneri tecnici ed accessori, fermo restando la rimozione della cucina in muratura che non risulta regolarizzabile.

Le modifiche distributive possono essere regolarizzate mediante pratica CILA agli uffici competenti con il pagamento della sanzione pecuniaria di € 1.000 per mancata comunicazione di opere effettuate (oltre oneri tecnici ed accessori).

Per una migliore comprensione di quanto fin qui esposto si rimanda all'elaborato grafico ove sono evidenziate le difformità sopra descritte (cfr elaborato grafico immobile - allegato 2).

Bene N° 1 - Appartamento ad uso civile abitazione ubicato al quarto piano di un maggiore edificio dal quale dipende, sito nel Comune di Trapani, via Santa Maria di Capua n. 23, composto da ingresso, disimpegno, cucina, bagno, tre camere, riposto, soggiorno oltre un balcone ed una veranda scoperta ove è realizzata una struttura in legno e vetro con cucina in muratura. Costituisce pertinenza un vano lavanderia ubicato al piano quinto del medesimo fabbricato ed avente la superficie di mq. 4,4 circa, il tutto iscritto al N.C.E.U. di Trapani Foglio 5, particella 4, sub. 10, categoria A/2, consistenza 8 vani, classe 5 Rendita catastale € 495,80.

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

Come da comunicazione a mezzo posta elettronica ricevuta dall'Amministratore condominiale, rag. *****Omissis*****, in data 15 marzo 2023 (cfr allegato 6), la Sig.ra *****Omissis*****, proprietaria dell'appartamento oggetto di stima, risulta debitrice della somma complessiva di € 1.698,82 per spese condominiali riguardanti il 2021 (€ 823,01) e il 2022 (€ 683,81) nonché le rate condominiali ordinarie da Gennaio a Marzo 2023 pari ad € 192,00 (€ 64*3).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

- **Bene N° 1** – Appartamento piano quarto sito a Trapani nella via Santa Maria di Capua n. 23, iscritto al N.C.E.U. di Trapani Foglio 5, particella 4, sub. 10, categoria A/2, consistenza 8 vani classe 5 Rendita catastale 495,80;

- 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 del sottoscritto. Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili simili: - ubicati in posizione analoga: Comune di Trapani in zona centrale con stessa destinazione d'uso: (Bene n. 1) appartamento per civile abitazione 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 1

Provincia: TRAPANI

Comune: TRAPANI

Fascia/zona: Centrale/DIRETTRICE PRINCIPALE EST-OVEST (DA VIA XXX GENNAIO A C.SO P.S. MATTARELLA)

Codice di zona: B4

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	670	950	L	2,9	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	490	730	L	1,6	2,4	L
Box	NORMALE	800	1000	L	2,6	3,3	N
Posti auto coperti	NORMALE	650	800	L	2,1	2,6	L
Posti auto scoperti	NORMALE	350	450	L	1,1	1,5	L

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 – Appartamento piano quarto sito a Trapani nella via Santa Maria di Capua, 23.	167,50 mq	650,00 €/mq	€ 108.875,00	100,00	€ 108.875,00
Totale lotto:					€ 108.875,00

VALORE LOTTO = € 108.875,00

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.

€ 108.875,00 – 15% = 92.543,75

Tabella di calcolo spese a carico dell'acquirente per la regolarizzazione ed il ripristino dei luoghi.	
Spese ed onorario tecnico per presentazione pratica edilizia inerente alla regolarizzazione della diversa distribuzione, presentazione pratica CILA.	€ 1.500,00
Costi inerenti all'adeguamento e conformità dell'impianto idrico ed elettrico (Stima forfettaria).	€ 2.000,00
Costo per la demolizione della struttura precaria in legno e vetro installata nella veranda scoperta nonché della cucina in muratura ivi presente e spese inerenti relative al ripristino dei luoghi ed al trasporto e smaltimento del materiale di risulta presso apposite discariche autorizzate (Stima forfettaria).	€ 4.500,00
Spese ed onorario tecnico per redazione DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale.	€ 1.000,00
Oneri condominiali pregressi anni 2021, 2022 fino marzo 2023	€ 1.698,82

VALORE TOTALE BENE N.1 € 92.543,75 arrotondato ad € 92.500,00

(diconsi Euro novantaduemilacinquecento/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.I. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Trapani, li 14/03/2023

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

Arch. Davide Anania

Elenco allegati:

- stralcio catastale, planimetria e visure catastali – allegato 1;
- elaborato grafico immobile con indicazione difformità - allegato 2;
- repertorio fotografico appartamento - allegato 3;
- Norme Tecniche di Attuazione - PRG- allegato 4;
- documentazione urbanistica UTC Trapani – allegato n. 5.

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Appartamento ad uso civile abitazione ubicato al quarto piano di un maggiore edificio dal quale dipende, sito nel Comune di Trapani, via Santa Maria di Capua n. 23, composto da ingresso, disimpegno, cucina, bagno, tre camere, riposto, soggiorno oltre un balcone ed una veranda scoperta ove è realizzata una struttura in legno e vetro con cucina in muratura. Costituisce pertinenza un vano lavanderia ubicato al piano quinto del medesimo fabbricato ed avente la superficie di mq. 4,4 circa, il tutto iscritto al N.C.E.U. di Trapani Foglio 5, particella 4, sub. 10, categoria A/2, consistenza 8 vani, classe 5 Rendita catastale € 495,80.

La suddetta unità immobiliare oggetto di stima, con destinazione di civile abitazione è ubicata in zona centrale ad alta densità edilizia, caratterizzata dalla presenza prevalente di abitazioni, ubicata a poche centinaia di metri dalla centralissima via Giovan Battista Fardella, ove sono facilmente raggiungibili diverse attività commerciali principali di vario genere e molti servizi, quali farmacie, bar, supermercati, distributore di carburante, etc.

Caratteristiche della zona: residenziale ad alta densità, a traffico denso con parcheggi insufficienti.

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 108/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Appartamento ad uso civile abitazione ubicato al quarto piano e vano lavanderia al quinto piano		
Ubicazione:	Trapani (TP) – via Santa Maria di Capua n. 23	
Diritto reale:	Proprietà	Quota 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento per civile abitazione	
	Identificato al catasto fabbricati - Foglio 5, particella 4, sub. 10, categoria A/2, consistenza 8 vani, classe 5 Rendita catastale € 495,80.	
	Superficie commerciale	167,50 circa
Stato conservativo:	<p>L'unità abitativa posta al piano quarto oltre vano lavanderia pertinenziale posto al piano quinto, nel suo insieme, si presenta in uno stato di conservazione mediocre, i pavimenti di tutti gli ambienti sono realizzati in mattoni con scaglie di marmo, il bagno risulta piastrellato al pavimento e alle pareti con piastrelle di ceramica di buona fattura. I soffitti dell'appartamento presentano in alcuni ambienti degli ammaloramenti con distacchi di intonaci dovuti al rigonfiamento dei ferri dei travetti e distacco delle pignatte dei solai, così come si evince dalle foto allegate al repertorio fotografico. Anche le pareti di alcuni ambienti presentano fessurazioni dovute presumibilmente a infiltrazioni dal lastrico solare. In tali zone dell'appartamento sono visibili macchie di umidità alle pareti. Nel fabbricato non è presente l'ascensore. La veranda scoperta è perimetrata sui lati sud ed est da parapetti e pilastri che sorreggono travi di coronamento, tali telai in cls armato presentano evidenti ammaloramenti con diffusi distacchi del cls copriferro ed ossidazione delle armature; anche le finiture dei paramenti murari appaiono in stato manutentivo non ottimale. Entro tale veranda è stata inoltre realizzata una struttura in legno e vetro con copertura realizzata mediante travi e pilastri lignei, la copertura è chiusa con perline e soprastanti pannelli grecati, le pareti sono chiuse con infissi in legno e vetro; entro tale struttura, posta a diretto contatto con il vano soggiorno, è inoltre realizzata una cucina in muratura sul fronte sud dell'appartamento. Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato, mentre quelli esterni sono realizzati in legno con vetro singolo con scuri ad avvolgibile, di mediocre fattura e stato manutentivo. Anche la lavanderia pertinenziale, sita al piano superiore (quinto) presenta vistosi ammaloramenti con diffusi distacchi di intonaco in particolare dal soffitto, e fenomeni di ossidazione delle armature.</p>	
Descrizione:	<p>Appartamento ad uso civile abitazione ubicato al quarto piano di un maggiore edificio dal quale dipende, sito nel Comune di Trapani, via Santa Maria di Capua n. 23, composto da ingresso, disimpegno, cucina, bagno, tre camere, riposto, soggiorno oltre un balcone ed una veranda scoperta ove è realizzata una struttura in legno e vetro con cucina in muratura. Costituisce pertinenza un vano lavanderia ubicato al piano quinto del medesimo fabbricato ed avente la superficie di mq. 4,4 circa.</p>	
Vendita soggetta a IVA:	no	

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizione

- **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** atto *****Omissis*****

del 13/02/2006 repertorio n. 5631/2171
trascritta in data 14/02/2006 al n. 5155/1657
importo capitale: € 110.000,00;
importo totale € 220.000,00.
A favore di:
*****Omissis*****

Contro

*****Omissis***** in regime di separazione dei beni

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario – Verbale di Pignoramento immobili** del 22/03/2016 n. rep. 522/2016
Trascritto a Trapani il 07/04/2016 nn. 6813/5519
A favore di:
*****Omissis*****

Contro

*****Omissis***** in regime di separazione dei beni

Formalità a carico della procedura

- **Atto Giudiziario – Verbale di Pignoramento immobili** del 30/06/2020 n. rep. 674/2020
Trascritto a Trapani il 14/09/2020 nn. 15904/10351
A favore di:
*****Omissis*****

Contro

*****Omissis***** in regime di separazione dei beni

Formalità a carico della procedura

- **Atto Giudiziario – Verbale di Pignoramento immobili** del 12/11/2021 n. rep. 1329/2021
Trascritto a Trapani il 01/12/2021 nn. 23850/19025
A favore di:
*****Omissis*****

Contro

*****Omissis***** in regime di separazione dei beni

Formalità a carico della procedura