
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

RELAZIONE DI STIMA

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Anna Loredana Ciulla

Esperto: Arch. Luciano Santoro

Esecuzione Immobiliare n° 57/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto 13.....	4
Descrizione.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali	18
Stima / Formazione lotti.....	19

INCARICO

All'udienza del 19/08/2019, il sottoscritto Arch. Santoro Luciano, con studio in Corso Piersanti Mattarella, 142 - 91100 - Trapani (TP), email santoro.luciano@tiscali.it, PEC luciano.santoro@archiworldpec.it, Tel. 0923 555 611, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/08/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via San Francesco d'Assisi 53, piano secondo (Coord. Geografiche: 38°00'53,63 nord - 12°30'21,81" est)

LOTTO 13

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via San Francesco d'Assisi 53, piano secondo

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un appartamento al piano secondo, facente parte di un edificio di maggiore consistenza a tre elevazioni fuori terra, ubicato nella via San Francesco d'Assisi n. 53 nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani.

L'immobile è costituito da disimpegno, due w.c., una cucina, tre vani di cui uno con angolo cottura, per una superficie utile di mq. 49,64, nonché due balconi prospicienti sul cortile interno condominiale.

Nel P.R.G. di Trapani l'immobile è classificato come manufatto di interesse storico-architettonico.

Caratteristiche della zona: centro storico della città con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: aree a verde (sufficiente), asili (sufficiente), chiese (sufficiente), banche (sufficienti), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozi al dettaglio (sufficiente), scuole elementari (sufficiente), scuole materne (sufficiente), scuole medie inferiori (sufficiente), scuole medie superiori (sufficiente), supermercati (sufficiente), uffici postali (sufficiente), bar (sufficiente), ristoranti (sufficiente), porto marittimo (sufficiente).

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

Caratteristiche delle zone limitrofe: residenziali del centro storico urbano, edilizia continua.

Principali centri limitrofi: Erice.

Comuni limitrofi: Erice e Paceco.

Collegamenti principali: autobus (Km. 0,1), stazione ferroviaria (Km. 1), aeroporto Birgi (Km. 10), centro città (Km. 0), strada statale 113 (Km. 1), strada statale 115 (Km. 1), strada statale 187 (Km. 1), autostrada (Km. 1), porto marittimo (Km. 0,3).

L'immobile si trova a circa 80 dal mare.

Altitudine: m. 1 circa s.l.m.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile provenne a SINERGIE S.r.l. in forza dell'atto di Compravendita n. 47977 del Repertorio e n. 9294 della Raccolta del 02.08.2004 ai rogiti del Notaio Ugo Barresi, registrato a Trapani il 09.08.2004 al n. 3479, trascritto a Trapani il 09.08.2004 al n. 25616 del Reg. Gen. ed al n. 18268 del Reg. Part.

CONFINI

L'immobile confina anord con cortile condominiale, ad est con proprietà di altra ditta, a sud con la via Cassaretto, ad ovest con proprietà di altra ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,64 mq	71,69 mq	1,00	71,69 mq	3,20 m	secondo
balconi	1,00 mq	1,00 mq	0,25	0,25 mq	0,00 m	secondo
quota parte del sub 9 (ambienti vari)	4,21 mq	5,95 mq	0,60	3,57 mq	0,00 m	terra
quota parte del sub 9 (cortile interno)	4,44 mq	4,81 mq	0,18	0,87 mq	0,00 m	terra
quota parte sub 9 (pianerottolo d'arrvo)	0,62 mq	0,73 mq	0,60	0,44 mq	0,00 m	1
quota parte del sub 9 (balconata)	1,04 mq	1,04 mq	0,25	0,26 mq	0,00 m	primo
quota parte del sub 9 (riposto)	0,38 mq	0,54 mq	0,60	0,32 mq	0,00 m	primo ammezzato
quota parte del sub 13 (disimpegno comune)	3,49 mq	4,44 mq	0,60	2,66 mq	0,00 m	primo
quota parte sub 9 (terrazzo scoperto)	1,60 mq	1,89 mq	0,25	0,47 mq	0,00 m	2
quota parte sub 9 (terrazzo coperto)	1,76 mq	1,96 mq	0,45	0,88 mq	0,00 m	2

Totale superficie convenzionale:	81,41 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	81,41 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Ambienti di pertinenza dell'unità immobiliare:

- la quota parte del sub 9 è pari ad 1/17;
- la quota parte del sub 13 è pari ad 1/4.

La ripartizione dei beni comuni non censibili, quali beni in comproprietà tra le singole unità immobiliari che compongono lo stabile, è stata effettuata secondo le risultanze catastali riportate nell'elaborato planimetrico catastale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/03/1923 al 31/12/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. C, Fg. 7, Part. 221, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 0,61 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 19/01/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. C, Fg. 7, Part. 221, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 347,06 Piano 1
Dal 20/01/1995 al 05/11/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. C, Fg. 7, Part. 221, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 347,06 Piano 1
Dal 06/11/1996 al 14/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. C, Fg. 7, Part. 221, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 347,06 Piano 1
Dal 15/11/1999 al 01/08/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 221, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 347,06 Piano 1
Dal 02/08/2004 al 18/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 221, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A3

		Cl.2, Cons. 8 vani Rendita € 347,06 Piano 1
Dal 19/11/2008 al 24/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 221, Sub. 30, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 vani Rendita € 348,61 Piano 2
Dal 25/06/2009 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 221, Sub. 30, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale 70 mq Rendita € 348,61 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 26/03/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 221, Sub. 30, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5 vani Superficie catastale 70 mq Rendita € 348,61 Piano 2

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

PERIODO DAL 19/11/2008 AL 24/06/2009

La particella 221 subalterno 7 è stata soppressa.

La particella 221, subalterno 30, del foglio 302 di Trapani deriva dall'area libera sovrastante la particella 221 subalterno 7 del foglio 302 di Trapani, giusta variazione catastale del 19.11.2008 protocollo n. TP0256701.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	302	221	30	1	A3	5	5 vani	70 mq	348,61 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo le difformità riscontrate, rispetto alla planimetria catastale del 19.11.2008, sono:

- la divisione dell'unità immobiliare in due nuove unità;

- la realizzazione di un w.c. in luogo del riposto;
- la realizzazione di un angolo cottura nel vano ad ovest rispetto al disimpegno.

Per la regolarizzazione catastale occorre presentare una nuova planimetria.

Oneri per la regolarizzazione catastale € 400,00 a carico dell'acquirente.

Si allega planimetria aggiornata alla data del sopralluogo.

PRECISAZIONI

Alla data del sopralluogo (27.09.2019) l'impianto elettrico dell'unità immobiliare risultava allacciato ad un unico contatore dell'impianto elettrico principale dell'intero edificio.

Per rendere indipendente ed autonomo l'impianto elettrico dell'unità immobiliare dal resto dell'intero edificio, sarà necessario creare un allacciamento ad un nuovo contatore dell'energia elettrica.

Gli oneri per l'allacciamento ad un nuovo contatore dell'energia elettrica sono valutabili in € 1.000,00 a carico dell'acquirente.

Da sopralluogo effettuato in data 18/06/2021 è stata accertata l'esistenza di un contatore dell'acqua, avente matricola n° 464303/05, allacciato alla rete idrica comunale e collocato in una nicchia ubicata ad ovest rispetto al vano porta prospiciente sulla via San Francesco d'Assisi in corrispondenza del numero civico 55.

L'acqua, proveniente dalla rete idrica comunale, alimenta le due cisterne interratoe ubicate nei Lotti nn. 4 e 17.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo (27 Settembre 2019) l'unità immobiliare risultava in discreto stato di manutenzione (l'immobile è stato ristrutturato nell'anno 2009).

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

PARTI COMUNI

Le parti comuni di pertinenza all'unità immobiliare sono:

- i beni comuni non censibili corrispondenti al subalterno 9 (ingresso dalla via San Francesco d'Assisi con attiguo w.c., disimpegno accessibile dal cortile interno, riposto sottoscala posto al piano terra, androne e rampa di scala che si collega al piano primo, pianerottolo e balconata prospiciente sul cortile interno, rampa di scala che conduce al piano secondo, terrazzo coperto posto al piano secondo, terrazzo scoperto posto al piano secondo, ripostiglio posto al piano ammezzato) per la quota di 1/17;
- il disimpegno comune posto al piano primo, corrispondente al sub 13, per la quota di 1/4.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nella parete ovest del cortile condominiale si nota l'esistenza di tre finestre prospicienti nel detto cortile.

Le tre finestre sono state costituite per destinazione del padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1062 del codice civile, considerando lo stato di fatto dei luoghi e la proprietà esclusiva dell'intero edificio in capo alla società debitrice, nonché quanto riportato nell'atto di Compravendita n. 47977 di repertorio del 02/08/2004 in Notaio Ugo Barresi, e precisamente a pagina 4 si legge:

“La titolarità ed il possesso dell'immobile oggetto del presente atto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si trasferiscono alla parte compratrice a partire da oggi per tutti gli effetti utili e onerosi, con ogni relative diritto, ragione, accessorio, comunanza, pertinenza e servitù, sia attiva che passiva, quest'ultima se apparente o trascritta, comunque inerente e risultante dallo stato dei luoghi e dai legali titoli di provenienza”.

L'immobile è stato posseduto dalla stessa società debitrice lasciando i luoghi nello stato da cui risulti la servitù.

Inoltre, il presente Lotto gode di una servitù attiva costituita per destinazione del padre di famiglia, dovuta all'esistenza di due cisterne interrato della capienza di circa 8.000 litri ciascuna a servizio dell'intero edificio, una delle quali ubicata all'interno del Lotto 4 (subalterno 21) e l'altra ubicata all'interno del Lotto 17 (subalterno 16).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: a nord sul cortile interno condominiale.

Altezza interna utile: m. 3,20 (altezza media).

Strutture verticali: muratura in conci di tufo di antica realizzazione; condizioni: buone.

Copertura: a falde spioventi con travi in legno e sovrastanti tegole; condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco di malta bastarda con ultimo strato di finitura tipo Li Vigni; condizioni: buone.

Pareti interne: materiale: muratura in tufo di antica realizzazione; rivestimento: intonaci di malta; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: parte in ceramica e parte in parquet; condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

Infissi esterni: in legno; condizioni: buone.

Bagni: pareti rivestite con piastrelle di ceramica, 4 pezzi sanitari; condizioni: buone.

Impianto elettrico: munito di certificato di conformità.

Impianto idrico: munito di certificato di conformità.

Fognatura: allacciamento alla rete fognante pubblica.

Posto auto: mancante.

Si precisa che per quanto riguarda la parte originaria, l'immobile è stato realizzato con materiali e tecnologie costruttive tipiche dell'epoca.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero in forza dei "Verbali di immissione in possesso" del 03/08/2020, 14/09/2020 e 14/10/2020.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1923 al 07/11/1982	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/03/1923		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani	02/03/1924	2173	1815
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Trapani		43	151		
Dal 08/11/1982 al 19/01/1995	**** Omissis ****	Consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			08/11/1982		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/01/1995 al 05/11/1996	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/01/1995		
Trascrizione					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani	10/09/1997	13896	11854
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Trapani	31/05/1995	1023	323
Dal 06/11/1996 al 14/11/1999	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/11/1996		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani	19/08/2002	16967	14029
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del registro di Trapani	04/08/1997	1159	325
Dal 15/11/1999 al 01/08/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/11/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Trapani	15/05/2000	701	328
Dal 02/08/2004 al 26/03/2018	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo Barresi	02/08/2004	47977	9294
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani	09/08/2004	25616	18268
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Trapani	09/08/2004	3479	

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;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La Dichiarazione di successione del 31.05.1995 n. 1023 vol. 323 si riferisce alla de-cuius **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, alla quale succedettero **** Omissis ****, **** Omissis ****, e **** Omissis ****.

La Dichiarazione di successione del 04.08.1997 n. 1159 vol. 325 si riferisce alla de-cuius **** Omissis ****, nata ad **** Omissis **** (TP) il **** Omissis ****, alla quale succedettero **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****.

La Dichiarazione di successione del 15.05.2000 n. 701 vol. 328 si riferisce al de-cuius **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, al quale successe **** Omissis ****.

Verrà allegata copia dell'atto di provenienza.

Da ispezione ipotecaria del 24.10.2019, non esistono altri atti di trasferimento successivi alla data del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 10/09/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario condizionato
 Iscritto a Trapani il 26/01/2006
 Reg. gen. 2940 - Reg. part. 970
 Quota: 1/1
 Importo: € 750.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 500.000,00
 Rogante: Notaio Gino Attilio Di Vita
 Data: 18/01/2006

N° repertorio: 32825

N° raccolta: 15785

Note: Il BANCO DI SICILIA S.p.A., insieme ad altre banche, è stata fusa per incorporazione in UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma in forza dell'atto n. 19430 del Repertorio del 19/10/2010 ai rogiti del Notaio Andrea Ganelli di Torino, registrato a Torino il 19/10/2010 al n. 6755. Nel contesto di un'operazione di cartolarizzazione UNICREDIT S.p.A. ha trasferito alla società FINO 1 Securitisation S.p.A. la titolarità di un portafoglio di crediti pecuniari, tra i quali è ricompreso quello di cui alla presente Perizia.

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di mutuo fondiario

Iscritto a Trapani il 17/10/2006

Reg. gen. 32048 - Reg. part. 9416

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Notaio Gino Attilio Di Vita

Data: 17/10/2006

N° repertorio: 33872

N° raccolta: 16484

Note: Il BANCO DI SICILIA S.p.A., insieme ad altre banche, è stata fusa per incorporazione in UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma in forza dell'atto n. 19430 del Repertorio del 19/10/2010 ai rogiti del Notaio Andrea Ganelli di Torino, registrato a Torino il 19/10/2010 al n. 6755. Nel contesto di un'operazione di cartolarizzazione UNICREDIT S.p.A. ha trasferito alla società FINO 1 Securitisation S.p.A. la titolarità di un portafoglio di crediti pecuniari, tra i quali è ricompreso quello di cui alla presente Perizia.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 13/04/2018

Reg. gen. 7629 - Reg. part. 5833

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che il pignoramento è stato trascritto a favore della doBank S.p.A. con sede legale in Verona; quest'ultima agisce quale mandataria della reale creditrice Fino 1 Securitisation S.r.l. con sede legale in Milano.

- **Verbale di Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Trapani il 02/07/2019

Reg. gen. 12259 - Reg. part. 9707

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: La presente nota è stata presentata in rettifica della precedente nota trascritta il 13/04/2018 al n° 7629 del Registro Generale e al n° 5833 del Registro Particolare, in quanto veniva erroneamente omesso nel Quadro B l'immobile identificato dalla particella 221 subalterno 33 del foglio 302 di Trapani. Si precisa che il pignoramento è stato trascritto a favore della doBank S.p.A. con sede legale in Verona; quest'ultima agisce quale mandataria della reale creditrice Fino 1 Securitisation S.r.l. con sede legale in Milano (sarà necessario rettificare la nota di trascrizione del pignoramento).

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

Cancellazione Ipoteca Volontaria del 26.01.2006: taxa ipotecaria € 35,00.

Cancellazione Ipoteca Volontaria del 17.10.2006: taxa ipotecaria € 35,00.

Cancellazione Pignoramento del 13.04.2018

imposta ipotecaria € 200,00

taxa ipotecaria € 35,00

imposta di bollo € 59,00

Totale € 294,00

Cancellazione Pignoramento del 02.07.2019

imposta ipotecaria € 200,00

taxa ipotecaria € 35,00

imposta di bollo € 59,00

Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 658,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale l'immobile ricade all'interno della zona omogenea A.1 (zone del centro storico urbano - art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Nel P.R.G. l'immobile è inserito nell'elenco dei beni tutelati come manufatto di interesse storico-architettonico.

Detta zona è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, al restauro, al consolidamento, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

In applicazione della circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 prot. n. 4159 dell'11/07/2000 con oggetto "Aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici generali ed attuativi per il recupero dei centri storici" potrà essere previsto l'intervento edilizio diretto, anche con Concessione singola, attraverso i particolari vincoli e le prescrizioni di intervento che saranno specificate negli appositi elaborati da redigere anche in variante urbanistica di Zona "A", dopo l'approvazione definitiva del presente progetto di rielaborazione parziale del

P.R.G.

Questa zona, così individuata nelle tavole di P.R.G., è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, commi 1 e 2 della Legge 05/08/1978 n. 457.

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.1" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento; essi sono:

- a)- edifici monumentali, cioè i fabbricati vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939 n. 1089 e s.m.i.;
- b)- fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, etno-antropologico e comunque di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lett. c) dell'art. 20 della L.R. n. 71/1978, nel quadro delle indicazioni della Legge n. 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;
- c)- tessuto urbano storico di edilizia minore, normato dal successivo articolo;
- d)- edifici di recente edificazione (realizzati dal 2° dopoguerra in poi): tutti gli interventi sono consentiti con esclusione di ampliamenti e/o sopraelevazione. In caso di demolizione e sostituzione edilizia, ferma restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

Al fine di consentire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.

Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purchè gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi.

Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinata alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonché al rispetto delle vigenti norme di sicurezza. L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la zona "A.1" apposito "Piano del colore e del decoro urbano" (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato di settore, per il ripristino, la sistemazione e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.

Prescrizioni particolari nel Centro Storico (art. 103 delle Norme Tecniche di Attuazione):

Negli edifici che non sono stati individuati nelle tavole del P.R.G. come edifici di particolare interesse storico, artistico o ambientale, sono consentiti gli interventi di: 1) manutenzione ordinaria; 2) manutenzione straordinaria; 3) restauro e risanamento conservativo; 4) ristrutturazione edilizia nei limiti di cui all'art. 102 delle Norme Tecniche di Attuazione); 5) ripristino filologico; 6) completamento morfologico; 7) restauro urbano; 8) riqualificazione urbanistica e ambientale e di recupero di immobili a destinazioni specialistiche; 9) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 20, lett. e) della L.R. n° 78/1971 e alla Circolare Assessorato Regionale dei LL.PP. n. 8 del 13/08/1999.

Sono consentiti altresì eventuali interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati fatiscenti e pericolanti purchè entro i limiti della sagoma e degli allineamenti preesistenti.

Tutti gli interventi, anche con eventuali modifiche, integrazione e aggiunte, potranno essere specificati nel rispetto delle norme e delle prescrizioni della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 in ogni caso i limiti inderogabili di densità edilizia sono fissati dall'art. 7 del D.I. n. 1444/1968.

In attesa degli elaborati della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n. 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3) e 4) del precedente comma.

Comunque gli interventi devono assicurare:

- il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);
- il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi, etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico;
- il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipologiche e funzionali;
- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in

pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);

- il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde.

In ogni caso sono esclusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena, mensole sottobalcone e pensiline in c.l.s., gli intonaci plastici e/o cementiti nel rifacimento dei prospetti, coloriture e materiali di rivestimento per esterni alloctoni).

I privati, negli interventi sugli spazi pubblici e sulle parti pubbliche degli edifici, devono provvedere all'allocazione delle condotte di scarico e degli impianti tecnologici interrati o allocati lungo le linee di raccordo verticale tra le unità edilizie nel rispetto dell'ordito architettonico delle facciate.

Le insegne pubblicitarie debbono essere collocate nell'ambito dei vani porta di accesso al negozio e non possono aggettare rispetto al filo esterno del paramento murario dell'edificio oltre la misura di cm. 10.

Non sono ammesse insegne a bandiera o sovrapposte al paramento dell'edificio tranne che per le insegne delle farmacie e delle tabaccherie. Le vetrine a bacheche mobili di spessore non superiore a cm. 15 sovrapposte ai paramenti murari possono essere autorizzate, su parere conforme della Commissione Urbanistica-Edilizia Comunale, nel rispetto delle partiture architettoniche delle facciate degli edifici esclusivamente su spazi pedonali.

Le attività relative alle destinazioni d'uso ammesse, ai sensi degli artt. 31 e 101 delle Norme di Attuazione, possono essere ubicate in locali esistenti di altezza non inferiore a metri 2,70 negli edifici di interesse storico-architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

In data 01.08.2008 l'Ufficio del Genio Civile di Trapani rilasciava l'Autorizzazione n. 80178 ad eseguire i lavori di manutenzione straordinaria (sostituzione di tutti i solai, apertura di vani porta e realizzazione di una scala in acciaio).

In data 30.09.2008 la Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Trapani rilasciava il Nulla Osta n. 9848 a condizione.

In data 26.02.2009 il Capo Settore dell'Ufficio Tecnico del Comune di Trapani rilasciava la Concessione Per la Esecuzione di Opere n. 220.

In data 03.04.2009 il Dirigente del Settore 8° del Comune di Trapani rilasciava l'Autorizzazione allo scarico delle acque reflue nella fognatura pubblica.

In data 10.04.2009 veniva trasmesso all'Ufficio del Genio Civile di Trapani il Certificato di Collaudo Statico.

In data 26.05.2009 protocollo n. 6559 l'Ufficio del Genio Civile di Trapani rilasciava il Certificato di Conformità, ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 64/74.

In data 29.06.2009 il Capo del 6° Settore del Comune di Trapani rilasciava il Certificato di Abitabilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestazione di Prestazione Energetica è stata redatta dal sottoscritto C.T.U. (iscritto al n. 379 dell'elenco dei Certificatori della Regione Siciliana) in data 30.10.2019, e depositata presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana (ID: 644089).

Alla data del sopralluogo non esisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato alla Concessione Per la Esecuzione di Opere n. 220 del 26.02.2009.

L'originaria unità immobiliare era composta da letto, cucina, ripostiglio, disimpegno, ingresso-locale armadi, w.c. e soggiorno.

Allo stato di fatto l'immobile è diviso in due monolocali autonomi con accesso proprio, separati da un disimpegno:

- il monocale posto ad est è composto da un vano, cucina e w.c.;
- il monocale posto ad ovest è composto da due vani, di cui uno con angolo cottura, ed un w.c.

Le difformità riscontrate, rispetto al progetto allegato alla Concessione Per la Esecuzione di Opere n. 220 del 26/02/2009, consistono:

- nell'aver diviso l'immobile in due monolocali;
- nell'aver realizzato un angolo cottura nel monocale lato ovest;
- nell'aver realizzato un w.c. nel locale che sarebbe stato adibito a ripostiglio (con riferimento al monocale lato est).

Per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile è necessario presentare istanza, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001, presso il Comune per l'accorpamento dei due monolocali e per aver realizzato il w.c. posto a sud-ovest rispetto alla rampa di scala.

Le sole opere edili necessarie per l'accorpamento dei due monolocali, in un solo appartamento, consistono nell'eliminazione del rivestimento della parete piastrellata dell'angolo cottura (con riferimento al vano posto ad ovest del disimpegno e prospiciente sul cortile condominiale) e successivo ripristino dell'intonaco (nel progetto originario detto vano era adibito ad ingresso-locale armadi); non occorrono ulteriori opere edili in quanto tutti gli ambienti sono comunicanti e costituiranno una sola unità abitativa.

Per l'agibilità è necessario il rilascio delle certificazioni di conformità, ai sensi della normativa vigente, ai fini dell'adeguamento degli impianti elettrico ed idrico-sanitario in quanto è stato realizzato il w.c. (posto a sud-ovest rispetto alla rampa di scala) non previsto nel progetto allegato alla Concessione Per la Esecuzione di Opere n. 220 del 26/02/2009.

Costi necessari per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

1. Pratica per il Comune

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese per istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 1.000,00.

Totale € 2.051,65

2. Pratica per l'Agibilità

- diritti di segreteria € 53,15

- diritti di istruttoria € 241,50

- spese tecniche € 500,00

Totale € 794,65.

3. I costi per l'eliminazione dell'angolo cottura sono quantificabili in € 300,00.

I costi complessivi per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare ammontano ad € 3.146,30 a carico dell'acquirente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Allo stato di fatto non risultano vincoli od oneri condominiali, in quanto la proprietà dell'intero edificio si appartiene ad un solo soggetto.

Gli oneri condominiali sono quelli previsti dal codice civile, riferiti alla manutenzione delle parti comuni dell'intero edificio, e quelli delle sole parti comuni pertinenti all'unità immobiliare in proporzione della quota parte di possesso.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La convenienza, ai fini della vendita, della formazione di lotti separati sta nel conseguire più vantaggiose occasioni di vendita che si tradurrebbero in un interesse appetibile per una pluralità di potenziali acquirenti.

Tale convenienza scaturisce dal fatto che il costo di ciascun lotto separato sarebbe certamente più accessibile ad una molteplicità di presumibili acquirenti rispetto al prezzo complessivo dell'edificio considerato come lotto unico.

Catastalmente l'intero edificio risulta essere suddiviso in subalterni, giusta variazione catastale eseguita con protocollo n. TP0256701 del 19/11/2008.

LOTTO 13

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via San Francesco d'Assisi 53, piano secondo
Piena proprietà di un appartamento al piano secondo, facente parte di un edificio di maggiore consistenza a tre elevazioni fuori terra, ubicato nella via San Francesco d'Assisi n. 53 nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani. L'immobile è costituito da disimpegno, due w.c., una cucina, tre vani di cui uno con angolo cottura, per una superficie utile di mq. 49,64, nonché due balconi prospicienti sul cortile interno condominiale. Nel P.R.G. di Trapani l'immobile è classificato come manufatto di interesse storico-architettonico. Caratteristiche della zona: centro storico della città con parcheggi sufficienti. Servizi della zona: aree a verde (sufficiente), asili (sufficiente), chiese (sufficiente), banche (sufficienti), farmacie (sufficiente), municipio (sufficiente), negozi al dettaglio (sufficiente), scuole elementari (sufficiente), scuole materne (sufficiente), scuole medie inferiori (sufficiente), scuole medie superiori (sufficiente), supermercati (sufficiente), uffici postali (sufficiente), bar (sufficiente), ristoranti (sufficiente), porto marittimo (sufficiente). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Caratteristiche delle zone limitrofe: residenziali del centro storico urbano, edilizia continua. Principali centri limitrofi: Erice. Comuni limitrofi: Erice e Paceco. Collegamenti principali: autobus (Km. 0,1), stazione ferroviaria (Km. 1), aeroporto Birgi (Km. 10), centro città (Km. 0), strada statale 113 (Km. 1), strada statale 115 (Km. 1), strada statale 187 (Km. 1), autostrada (Km. 1), porto marittimo (Km. 0,3). L'immobile si trova a circa 80 dal mare. Altitudine: m. 1 circa s.l.m. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 302, Part. 221, Sub. 30, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 85.521,21
Criterio di stima.

L'immobile si trova nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani, con una discreta appetibilità commerciale per quanto riguarda il turismo.

Il criterio o aspetto economico, quale metodo di stima, si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero del prezzo corrente di mercato in previsione di una futura vendita.

Infatti il valore di mercato dell'immobile viene espresso in funzione delle caratteristiche tecniche ed economiche dell'immobile.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi ed i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono di localizzazione (quali il contesto urbano

in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi); posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano); tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti), economiche (quali limitazioni d'uso).

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene interessato è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Periodicamente l'O.M.I. monitora la compravendita dei fabbricati sull'intero territorio italiano e li suddivide per aree geografiche.

Lo scrivente ha effettuato, inoltre, una specifica ricerca presso il già citato Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari ed operatori del settore immobiliare, sui valori di vendita di altri immobili ubicati nelle immediate vicinanze e, comunque aventi caratteristiche simili al bene da stimare.

Il sottoscritto ha ricercato con obiettività tutti i dati necessari per la stima, quali i dati metrici dell'immobile (superficie, cubatura, vani), stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti, distanza dal centro abitato, distanza dalle strade, esposizione.

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile, oggetto della presente stima.

Al fine di effettuare la stima con il sistema sintetico-comparativo, si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il costo a metro quadrato di superficie coperta dell'immobile.

Dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., per il primo semestre 2019, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona centrale/CENTRO STORICO DA VIA XXX GENNAIO A TORRE LIGNY:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 770,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.100,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia: abitazioni civili.

Determinazione del valore normale secondo l'allegato al Provvedimento del 27/07/2007 del Direttore dell'Agenzia delle Entrate:

K1 = 1,0 (taglio superficie)

K2 = 0,8 (livello di piano)

media dei due coefficienti $(K1 + 3 \cdot K2) / 4 = 0,850$

valore normale unitario: $\text{valore OMI min} + (\text{valore OMI max} - \text{valore OMI min}) \cdot 0,400 = 1.050,50 \text{ €/mq}$.

Adeguamenti e correzioni della stima.

- stato d'uso e manutenzione:

lo stato di manutenzione generale può considerarsi buono per fattura e per la recente epoca di ristrutturazione (anno 2009), l'immobile è tenuto in ottime condizioni;

si può considerare un coefficiente di correzione pari a 1,00.

- stato di possesso:

l'immobile attualmente è tenuto in possesso dell'assegnatario; si può considerare un coefficiente di correzione pari ad 1,00.

- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

si può considerare un coefficiente di correzione pari ad 1,00.

- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

si può considerare un coefficiente di correzione pari ad 1,00.

- altri oneri o pesi:

non sussistono altri oneri e pesi;

si può considerare un coefficiente di correzione pari ad 1,00.

Determinazione del valore unitario corretto:

$v = 1.050,50 \text{ €/mq} \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00 = 1.050,50 \text{ €/mq}$.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Appartamento Trapani (TP) - via San Francesco d'Assisi 53,	81,41 mq	1.050,50 €/mq	€ 85.521,21	100,00%	€ 85.521,21

piano secondo						
					Valore di stima:	€ 85.521,21

Valore di stima: € 85.521,21

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%
Oneri per l'installazione di un nuovo contatore di energia elettrica	1000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3146,30	€
Oneri di regolarizzazione catastale	400,00	€

Valore finale di stima: € 68.146,73

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 30/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Santoro Luciano