
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 4	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	8
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	20

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° 4** - Monocale ubicato a Trapani (TP) - via San Francesco d'Assisi snc, piano terra (Coord. Geografiche: 38°00'54,26" nord - 12°30'21,91" est)

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Monocale ubicato a Trapani (TP) - via San Francesco d'Assisi snc, piano terra

DESCRIZIONE

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

L'unità immobiliare è costituita da un ingresso con attiguo w.c., soggiorno e vano adibito a letto; ha accesso dalla via San Francesco d'Assisi e dall'ingresso comune, attraversando il cortile condominiale e sviluppa una superficie utile di mq. 31,43 circa.

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'unità immobiliare confina a nord con la via San Francesco d'Assisi, ad est con il Lotto 5 della presente procedura, a sud in parte con il disimpegno comune ed in parte con il cortile interno condominiale, ad ovest in parte con l'androne, in parte con il vano scala, in parte con il locale sottoscala ed in parte con il disimpegno comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	31,43 mq	43,54 mq	1,00	43,54 mq	2,85 m	terra
quota parte del sub 9 (cortile interno)	4,44 mq	4,81 mq	0,18	0,87 mq	0,00 m	T
quota parte sub 9 (ambienti vari)	4,21 mq	5,95 mq	0,60	3,57 mq	0,00 m	T
quota parte sub 9 (pianerottolo d'arrivo)	0,62 mq	0,73 mq	0,60	0,44 mq	0,00 m	1
quota parte sub 9 (balconata)	1,04 mq	1,04 mq	0,25	0,26 mq	0,00 m	1
quota parte sub 9 (riposto)	0,38 mq	0,54 mq	0,60	0,32 mq	0,00 m	1 ammezzato
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
quota parte sub 11 (disimpegno)	2,82 mq	4,27 mq	0,60	2,56 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				52,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				52,91 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 11 è pari ad 1/2.

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. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 0,16 Piano terra
Dal 01/01/1992 al 19/01/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. C, Fg. 7, Part. 221, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 95,80 Piano terra
Dal 20/01/1995 al 05/11/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. C, Fg. 7, Part. 221, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 95,80 Piano terra
Dal 06/11/1996 al 14/11/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. C, Fg. 7, Part. 221, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 95,80 Piano terra
Dal 15/11/1999 al 01/08/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 221, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 95,80 Piano terra
Dal 02/08/2004 al 18/11/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 221, Sub. 4, Zc. 1 Categoria A4 Cl.4, Cons. 3,5 vani Rendita € 95,80 Piano terra
Dal 19/11/2008 al 24/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 221, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 vani Rendita € 244,03 Piano terra

Dal 25/06/2009 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 221, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 45 mq Rendita € 244,03 Piano terra
Dal 09/11/2015 al 26/03/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 302, Part. 221, Sub. 21, Zc. 1 Categoria A3 Cl.5, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 45 mq Rendita € 244,03 Piano terra

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

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

La particella 221 subalterno 4 è stata soppressa.

La particella 221, subalterno 21, del foglio 302 di Trapani deriva per frazionamento della particella 221, subalterno 4 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	21	1	A3	5	3,5 vani	45 mq	244,03 €	terra		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

- nell'omissione del numero civico (nella visura catastale è riportato il civico 53 che si riferisce all'androne ingresso principale dell'edificio);
- nella mancanza della cucina; si osserva che nella zona destinata alla cucina non si è notato alcun allacciamento idrico e/o di scarico delle acque;
- omissione della mazzetta muraria (lato est) del muro portante intermedio).

Per la regolarizzazione catastale occorre presentare una nuova planimetria.

Oneri per la regolarizzazione catastale € 400,00 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 interrate 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 terra, corrispondente al subalterno 11, per la quota di 1/2.

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.

E' stata accertata l'esistenza di una cisterna interrata della capienza di circa 8.000 litri, a servizio dell'intero immobile, la cui botola di accesso all'interno della stessa cisterna è posta di fronte alla porta d'ingresso del presente Lotto.

Considerato che la cisterna si trova all'interno del presente Lotto, quest'ultimo sarà gravato da una servitù passiva a favore dell'intero edificio.

Inoltre, il presente Lotto gode di una servitù attiva costituita per destinazione del padre di famiglia, dovuta all'esistenza di un'altra cisterna interrata della capienza di circa 8.000 litri a servizio dell'intero edificio, ubicata all'interno del Lotto 17 (subalterno 16).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: nord.

Altezza interna utile: m. 2,85.

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

Solaio: a volta; 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: condizioni: buone.

Infissi interni: legno; condizioni: buone.

Infisso esterno: in legno; condizioni: buone.

Bagno: 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.

Impianto di condizionamento: 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 ****.

Accettazione tacita di eredità in morte di **** Omissis ****, da parte degli eredi **** Omissis **** e **** Omissis ****, nascente da atto n. 47977 di rep. del 02/08/2008 in Notaio Ugo Barresi e trascritta il 03.07.2018 al n. 13372 del Reg. Gen. ed al n. 10245 del Reg. Part.

Accettazione tacita di eredità in morte di **** Omissis ****, da parte degli eredi **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, nascente da atto n. 47977 di rep. del 02/08/2008 in Notaio Ugo Barresi e trascritta il 03.07.2018 al n. 13373 del Reg. Gen. ed al n. 10246 del Reg. Part.

Con atto n. 38165 di rep. del 16.04.2002 in Notaio Giacomo Cavasino, trascritto il 22.04.2002 al n. 8558 del Reg. Gen. ed al n. 7083 del Reg. Part., **** Omissis **** ha accettato espressamente l'eredità del de cuius.

Accettazione tacita di eredità nascente da atto n. 47977 di rep. del 02/08/2008 in Notaio Ugo Barresi e trascritta il 27.05.2019 al n. 9861 del Reg. Gen. ed al n. 7796 del Reg. Part.

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

Verrà allegata copia dell'atto di provenienza.

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, nonchè 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: 643983).

Alla data del sopralluogo le difformità riscontrate, rispetto alla rispetto al progetto allegato alla Concessione Per la Esecuzione di Opere n. 220 del 26.02.2009, consistono:

- nella mancanza dell'angolo cottura; si osserva che nella zona destinata all'angolo cottura non si è notato alcun allacciamento idrico e/o di scarico delle acque;

- omissione della mazzetta muraria (lato est) del muro portante intermedio).

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.

Costi per la regolarizzazione sia urbanistica che strutturale:

1. pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese per istruttoria € 51,65

- spese tecniche € 500,00

Importo totale € 1.551,65.

2. Pratica per il Genio Civile:

La mancata realizzazione della mazzetta muraria interessa un muro portante, a tal fine occorre l'Autorizzazione del Genio Civile.

- diritti fissi e bollo € 66,00

- spese tecniche € 500,00

Totale € 566,00

3. Pratica per l'Agibilità

- diritti di segreteria € 53,15

- diritti di istruttoria € 241,50

- spese tecniche € 500,00

Totale € 794,65.

Oneri complessivi per la regolarizzazione urbanistica € 2.911,95 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.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Monolocale ubicato a Trapani (TP) - via San Francesco d'Assisi snc, piano terra
Piena proprietà di un monolocale al piano terra, facente parte di un edificio di maggiore consistenza a tre elevazioni fuori terra, ubicato nella via San Francesco d'Assisi nel centro storico dell'abitato del Comune di Trapani. L'unità immobiliare è costituita da un ingresso con attiguo w.c., soggiorno e vano adibito a letto; ha accesso dalla via San Francesco d'Assisi e dall'ingresso comune, attraversando il cortile condominiale e sviluppa una superficie utile di mq. 31,43 circa. 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. 21, Zc. 1, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 47.724,82
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)

$K2 = 0,2$ (livello di piano)

media dei due coefficienti $(K1 + 3 \cdot K2) / 4 = 0,400$

valore normale unitario: valore OMI min + (valore OMI max - valore OMI min) * 0,400 = 902,00 €/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:

$v = 902,00 \text{ €/mq.} \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 902,00 \text{ €/mq.}$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Monolocale Trapani (TP) - via San Francesco d'Assisi snc, piano terra	52,91 mq	902,00 €/mq	€ 47.724,82	100,00%	€ 47.724,82
				Valore di stima:	€ 47.724,82

Valore di stima: € 47.724,82

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per la regolarizzazione catastale	400,00	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%
Oneri per l'installazione di un nuovo contatore di energia elettrica	1000,00	€
Oneri per la regolarizzazione urbanistica	2911,95	€

Valore finale di stima: € 36.254,15

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