

---

# TRIBUNALE DI TRAPANI

---

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. XXXXXX XXXXXX nell'Esecuzione Immobiliare nr 18/2022 R.G.

Esecuzione Immobiliare

XXXXXX XXX

contro

XXXXXX XXXXX

N. Gen. Rep. **18/2022**

**ELABORATO PERITALE**

**Lotto 3 Privacy**

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa XXXXXX XXXXXX

Custode Giudiziario: Avv. XXXXXX XXXXXX

## SOMMARIO

---

INCARICO.....	3
PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE .....	3
LOTTO 3.....	3
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 .....	3
TITOLARITÀ.....	3
CONFINI.....	4
CONSISTENZA .....	4
CRONOSTORIA DATI CATASTALI .....	4
DATI CATASTALI .....	4
STATO DI OCCUPAZIONE.....	5
PROVENIENZE VENTENNALI.....	5
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	6
NORMATIVA URBANISTICA.....	6
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	7
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA .....	7
PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.....	8

## INCARICO

---

Con dispositivo del 08/06/2023, il sottoscritto Arch. Xxxxxx Xxxxxx, con studio in via Xxxxxx Xxxxx xxx - 91100 - Trapani (TP), email [xxxxxxx@gmail.com](mailto:xxxxxxx@gmail.com), PEC [xxxxxx.xxxxx@archiworldpec.it](mailto:xxxxxx.xxxxx@archiworldpec.it), veniva nominato Esperto Stimatore, e in data 10/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito secondo le modalità stabilite dal G.E.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Lotto 1** - Immobile commerciale, ubicato in Trapani (TP) – via LIBERTA' 78 (Coord. Geografiche: N 38° 0'58.67" E 12°30'24.69") per la quota di 500/1000;
- **Lotto 2** – Immobile adibito a civile abitazione, ubicato in Trapani (TP) – via AVALLONE 14 (Coord. Geografiche: N 38° 0'58.22" E 12°30'26.42") per la quota di 500/1000;
- **Lotto 3** – Lotto di terreno agricolo, ubicato in Valderice (TP) – località Chiesa Nuova (Coord. Geografiche: N 38° 1'21.55" E 12°39'26.84") per la quota di 1000/1000.

## DESCRIZIONE

---

Il compendio immobiliare è un lotto di terreno agricolo (foto 1-2) esteso mq 1.090,00 (in misura catastale), sorge in località Chiesa Nuova a pochi chilometri dal piccolo e compatto centro abitato di Valderice.

Detto lotto di terreno, di forma geometrica rettangolare, risulta accessibile dalla via Giamboi, che si diparte dalla S.P. 52, percorrendo l'ultimo tratto su una stradella interpodereale; l'intera superficie si presenta coltivata con 28 alberi di ulivo.

Il piano di campagna si presenta collinare con strato arabile profondo con buona presenza di terreno vegetale.

## LOTTO 3

---

Lotto di terreno agricolo, ubicato in Valderice (TP) – località Chiesa Nuova, per la quota di 1000/1000

- **Bene N. 3**- Lotto di terreno agricolo censito al NCEU foglio 56 p.lla 60, qualità uliveto, classe 3, mq 1.090,00 reddito agrario € 4,50 reddito domenicale € 5,91.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, sussiste la continuità delle trascrizioni al ventennio anteriore.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione si appartiene al seguente esecutato:

- Xxxxxx Xxxxxx (Proprietà per la quota di 1000/1000)  
Codice fiscale: xxx xxx xxxxx xxxxx

## CONFINI

L'immobile nella sua interezza confina a nord-ovest con la proprietà Xxxxxx o suoi aventi causa, a nord-est con la proprietà Xxxxxx-Xxxxxx o loro aventi causa, a sud-est con le proprietà di Xxxxxxx, Xxxxxx e Xxxxxx-Xxxxxx o loro aventi causa, a sud-est con le proprietà di Xxxxxx-Xxxxxx e Xxxxxx o loro aventi causa.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno agricolo	1.090,00 mq	1,00	1.090,00 mq
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>1.090,00 mq</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>1.090,00 mq</b>

## CRONOSTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dall'impianto meccanografico <b>09/05/1975</b>	Xxxxxx Xxxxxx	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 56, Part. 60 Qualità Uliveto Cl. 3, Cons. are 10 ca 90 Reddito domenicale € 5,91 Reddito agrario € 4,50
Dal <b>10/07/1975</b> al <b>17/07/2007</b>	Xxxxxx Xxxxxx	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 56, Part. 60 Qualità Uliveto Cl. 3, Cons. are 10 ca 90 Reddito domenicale € 5,91 Reddito agrario € 4,50
Dal <b>17/07/2007</b> a <b>oggi</b>	Xxxxxx Xxxxxx	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 56, Part. 60 Qualità Uliveto Cl. 3, Cons. are 10 ca 90 Reddito domenicale € 5,91 Reddito agrario € 4,50

## DATI CATASTALI

Catasto terreni									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Consistenza	Reddito domenicale	Reddito agrario

	56	60			Uliveto	3	Are 10 ca 90	5,91 €	4,50 €
--	----	----	--	--	---------	---	--------------	--------	--------

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero e nella disponibilità dell'esecutata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/07/2007 ad oggi	XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXXX il xx/xx/xxxx	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio n.</b>	<b>Raccolta n.</b>
		Notaio X. XXXXXX	17/07/2007	58326	/
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. n.</b>	<b>Vol. n.</b>
		Trapani	27/07/2007	4565	/
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen. n.</b>	<b>Reg. part. n.</b>
Trapani	28/07/2007	21338	14353		
Dal 10/07/1975 al 17/07/2007	XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXXX il xx/xx/xxxx <b><u>L'accettazione tacita di eredità venne trascritta in data 28/02/2023 reg. gen. n. 4115 reg. part. n. 3319.</u></b>	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio n.</b>	<b>Raccolta n.</b>
		/	/	/	/
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. n.</b>	<b>Volume</b>
		Trapani	15/09/1975	868	303
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen. n.</b>	<b>Reg. part. n.</b>
Trapani	23/02/1976	3232	2941		
Dal 10/07/1975 al 17/07/2007	XXXXXX XXXXXX nata a XXXXXXX il xx/xx/xxxx	<b>Verbale di pubblicazione testamento pubblico</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio n.</b>	<b>Raccolta n.</b>
		Notaio X. XXXXXX	05/08/1975	128694	/
		<b>Registrazione</b>			

		Presso	Data	Reg. n.	Serie
		Trapani	21/08/1975	4537	/
<b>Trascrizione</b>					
		Presso	Data	Reg. gen. n.	Reg. part. n.
		/	/	/	/

Per quanto riguarda gli immobili 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle **ispezioni ipotecarie, eseguite in data 25/01/2024**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale attiva** derivante da decreto ingiuntivo a firma del Tribunale Civile di Macerata del 31/03/2014 rep. n. 672, iscritto a Trapani il 02/05/2014 Reg. gen. n. 8478 Reg. part. n. 600  
a favore di Xxxxxx xxx  
contro Xxxxxx Xxxxxx (per la quota di 1000/1000 del bene oggetto della procedura e su altri beni non oggetto della procedura)  
Importo ipoteca: € 84.500,00  
Importo capitale: € 63.477,30

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare** derivante verbale di pignoramento immobili a firma del Tribunale di Trapani del 23/12/2021 rep. n. 1485, trascritto a Trapani il 30/03/2022 Reg. gen. n. 6475 Reg. part. n. 5387  
a favore di Xxxxxx xxx  
contro Xxxxxx Xxxxxx

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo il Piano Regolatore Generale approvato con voto C.R.U. n. 443 del 12/05/2005 e con Decreto del Dipartimento Regionale Urbanistica n. 1219 del 22/12/2005, pubblicato sulla G.U.R.S. in data 03/03/2006 n. 11 (parte prima), modificato dal D.D.G. n. 268 del 30/09/2013 pubblicato sulla G.U.R.S. n. 48 del 25/10/2013, il lotto di terreno censito in catasto al foglio di mappa 56 p.lla 60 ricade in zona territoriale omogenea E1:

- Destinazione d'uso: Abitazioni, Agriturismo, case sparse esistenti ed impianti per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli;

- Indice di fab. Fondiaria: 0,003 mc/mq;
  - **Superficie minima del lotto: 10.000,00 mq;**
  - Indice di copertura mq/mq: 0,02;
  - Altezza massima ml: 8,00;
  - Numero di piani fuori terra: 2;
  - Distacco minimo da edifici: assoluto 20,00 ml;
  - Distacco minimo da strade: secondo il tipo di strada (D.M. 1404/68);
  - Distacco minimo dai confini: assoluto 10,00 ml;
  - Superficie a parcheggio privato mq: 1/10 della volumetria;
- la demolizione e la ricostruzione degli stessi, è consentita nei limiti della cubatura e destinazione d'uso e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali (rif. Art. 12 L.R.40/95).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Valutate caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, l'attenzione dello scrivente si è soffermata sulle effettive potenzialità che i vari appezzamenti di terreno possono offrire in virtù della relativa destinazione urbanistica e delle prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Stante alle considerazioni di cui sopra, si è dato avvio alle operazioni di stima determinando il valore degli immobili attraverso il metodo sintetico-comparativo. Acquisendo informazioni da operatori del settore, agenzie ed osservatori del mercato immobiliare di Valderice, relativamente ad altri beni immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto della presente valutazione, si è potuto determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un tre lotti di cui il terzo costituito dai seguenti beni:

- **Bene N. 3-** Lotto di terreno agricolo censito al NCEU foglio 56 p.lla 60, qualità uliveto, classe 3, mq 1.090,00 reddito agrario € 4,50 reddito domenicale € 5,91.

Identificativo corpo	Superficie catastale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Lotto di terreno agricolo	1.090,00 mq	3,50 €/mq	€ 3.815,00	100,00%	€ 3.815,00
<b>Valore di stima:</b>					€ 3.815,00

## ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Tipologia deprezzamento	valore
Riduzione del valore del 15% si applica per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria; nonché dal grado di appetibilità che assume, ad oggi, nel mercato immobiliare.	€ 572,25
Arrotondamento: decremento monetario	€ 42,75

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno

## PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO

---

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**Valore finale di stima € 3.200,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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 24/01/2024

Il C.T.U.  
Arch. Xxxxxx Xxxxxx