

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Martino Vincenza, nell'Esecuzione Immobiliare
126/2019 del R.G.E.

promossa da

Fino 1 Securitisation S.r.L.
codice fiscale: 09966380967
Viale Brenta 18/B Milano

contro

Omissis
codice fiscale: Omissis
Via Dogana n.2 San Vito Lo Capo (TP)
nato a Nizza Monferrato il 09.10.1954



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione del compendio pignorato.....	5
Bene N° 5 - Autorimessa e Laboratorio in Alcamo (TP) - Via Enea n.6, piano terra.....	9
Lotto 5.....	9
Completezza documentazione ex art. 567.....	9
Titolarità.....	9
Confini.....	9
Consistenza.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Dati Catastali.....	10
Precisioni.....	11
Patti.....	11
Stato conservativo.....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione.....	11
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	12
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima/formazione dei lotti.....	15
Bando d'Asta.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto 5.....	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 126/2019 del R.G.E.....	19
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 43.000,00.....	19



INCARICO

All'udienza del 20/10/2021, il sottoscritto Arch. Martino Vincenza, con studio in Via Dalia, 42 - 91100 - Trapani (TP), email martino_vincenza@hotmail.com, PEC vincenza.martino@archiworldpec.it, Tel. 328 8711563, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/10/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in modalità telematica.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a San Vito Lo Capo (TP) - Via Dogana n.2, piano terra (Coord. Geografiche: 38.177426, 12.732131)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a San Vito Lo Capo (TP) - Via Dogana n.4, piano primo (Coord. Geografiche: 38.177426, 12.732131)
- **Bene N° 3** - Laboratorio e autorimessa ubicato ad Alcamo (TP) - Via Enea n.8, piano terra (Coord. Geografiche: 37.97850, 12.952447)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato ad Alcamo (TP) - Via Enea n.8, piano primo (Coord. Geografiche: 37.97850, 12.952447)
- **Bene N° 5** - Laboratorio e autorimessa ubicato ad Alcamo (TP) - Via Enea n.6, piano terra (Coord. Geografiche: 37.97850, 12.952447)
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato ad Alcamo (TP) - Via Enea n.6, piano primo (Coord. Geografiche: 37.97850, 12.952447)
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato ad Alcamo (TP) - Via Enea n.6, piano secondo (Coord. Geografiche: 37.97850, 12.952447)
- **Bene N° 8** - Locale uso ufficio ubicato ad Alcamo (TP) - Via Brunelleschi n.2 piano terra (Coord. Geografiche: 37.972876, 12.969876)
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato ad Alcamo (TP) - Via Brunelleschi n.2 piano primo (Coord. Geografiche: 37.972876, 12.969876)
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato ad Alcamo (TP) - Via Brunelleschi n.2 piano secondo (Coord. Geografiche: 37.972876, 12.969876)
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato ad Alcamo (TP) - Via Carlo Goldoni snc (Coord. Geografiche: 37.974226, 12.946707)
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato ad Alcamo (TP) - Strada Provinciale 47 (Coord. Geografiche: 38.023045, 12.909525)
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato ad Alcamo (TP) - Via delle Pigne di Don Fabrizio (Coord. Geografiche: 38.005386, 12.943432)



BENE N° 5 - LABORATORIO AL PIANO TERRA IN ALCAMO (TP) - VIA ENEA N.6

Immobile composto dalla fusione di due particelle con destinazione diversa: una con destinazione ad autorimessa (p.lla 1805 sub.2), mentre l'altra ha destinazione catastale a laboratorio (p.lla 1805 sub.3). Il tutto è stato unificato e viene utilizzato come ufficio e come lavanderia. Posto al piano terra di una palazzina di complessivi tre piani fuoriterza, sita in via Enea n.6, ha accesso sia dall'androne principale che direttamente dalla strada. Il cortile retrostante è accessibile dalla stanza utilizzata come lavanderia.

La palazzina si trova in una zona popolare di Alcamo, caratterizzata dalla presenza di immobili di edilizia economica e popolare, ma anche di attività commerciali.

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

Per questa unità abitativa il CTU ha effettuato il sopralluogo peritale in data 25 novembre 2021, alla presenza del debitore Sig. Omissis, e del Custode, Avv. Anna Fiorella Colbertaldo.



LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** – Laboratorio e autorimessa ubicato ad Alcamo (TP) - Via Enea n.6, piano terra (Coord. Geografiche: 37.97850, 12.952447)

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 soggetti:

- **Omissis**, codice fiscale: Omissis
Via Dogana n.2 San Vito Lo Capo (TP) nato a Nizza Monferrato il 09.10.1954
(Proprietà 1/2)
- **Omissis**, codice fiscale: Omissis coniuge, nata a Palermo il 02/05/1956 e deceduta il 11/07/2012 (Proprietà 1/2)

Omissis è deceduta il 11/07/2012. Il debitore esecutato Omissis non ha accettato l'eredità, pertanto il creditore procedente ha promosso il procedimento ex art.481 c.c., ad esito del quale solo i figli Omissis e Omissis hanno accettato l'eredità, mentre il debitore esecutato Omissis ha accettato puramente e semplicemente l'eredità devoluta dalla moglie con atto in Not. Stefano Narici del 15/07/2021, rep. n.2070, trascritto il 19/07/2021 ai nn.14505/11291 ed, in tal modo, è divenuto titolare dell'ulteriore quota di 1/6 indiviso dell'immobile che costituisce il lotto 5.

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

- **Omissis**, codice fiscale: Omissis (Proprietà 1/2)

CONFINI

L'immobile confina a nord con eredi di ██████████, ad est con strada privata, a sud con la particella 1807 della stessa ditta, ad ovest con via Enea.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vano autorimessa	20,80 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	3,30 m	Terra
Rispostiglio	3,38 mq	4,05 mq	1,00	4,05 mq	3,30 m	Terra
Ufficio	10,33 mq	12,40 mq	1,00	12,40 mq	3,30 m	Terra
Disimpegno	6,35 mq	7,60 mq	1,00	7,60 mq	3,30 m	Terra
Lavanderia	17,00 mq	20,40 mq	1,00	20,40 mq	3,30 m	Terra
Disimpegno	2,90 mq	3,48 mq	1,00	3,48 mq	3,30 m	Terra
Wc	3,50 mq	4,20 mq	1,00	4,20 mq	3,30 m	Terra

Ufficio	7,92 mq	9,50 mq	1,00	9,50 mq	3,30 m	Terra
Cortile	47,25 mq	56,70 mq	0,10	5,67 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				92,30 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				92,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

- Dal 02/10/1998 – Immobile attuale

Comune di Alcamo, Foglio 52 Part. 1805, Sub.2, Via Enea n.6 piano terra, cat. C/6, Classe 6, Consistenza 35 mq, Rendita € 122,92

Intestati: Omissis nata a Palermo il 02/05/1956 (CF Omissis)

Proprietà ½.

Omissis, nato a Nizza Monferrato il 09.10.1954 (CF MLT GPP 54R09

F902O), Proprietà ½.

- Dal 02/10/1998 – Immobile attuale

Comune di Alcamo, Foglio 52 Part. 1805, Sub.3, Via Enea n.6 piano terra, cat. C/3, Classe 3, Consistenza 36 mq, Rendita € 135,73

Intestati: Omissis nata a Palermo il 02/05/1956 (CF Omissis)

Proprietà ½.

Omissis, nato a Nizza Monferrato il 09.10.1954 (CF MLT GPP 54R09

F902O), Proprietà ½.

- Dall'impianto al 02/10/1998 – Immobile predecessore

Comune di Alcamo, Foglio 52 Part. 325, pascolo, classe 1°, are 01.60, Reddito Dominicale £ 400, Reddito agrario £ 160.

Intestati: [REDACTED] nato in Alcamo il 08/08/1962; [REDACTED] nata in Alcamo il 16/11/1962;

Atto Pubblico del 06/12/1991 Rep. n.80096 Not. Incardona Francesco

- Dal 19/02/1998 al 16/03/1999 – Immobile attuale

Comune di Alcamo, Foglio 52 Part. 1805, Sub.2, Via Enea n.6 piano terra, cat. C6, Classe 6, Consistenza 35 mq, Rendita € 122,92

Comune di Alcamo, Foglio 52 Part. 1805, Sub.3, Via Enea n.6 piano terra, cat. C/3, Classe 3, Consistenza 36 mq, Rendita € 135,73

Intestati: Omissis nata a Palermo il 02/05/1956 (CF Omissis)

Proprietà ½.

Omissis, nato a Nizza Monferrato il 09.10.1954 (CF MLT GPP 54R09 F902O), Proprietà ½.

Atto Pubblico del 06/12/1991 Rep. n.80096 Not. Incardona Francesco, Costituzione del 02/10/1998 in atti dal 02/10/1998 (n. B01527.1/1998)

DATI CATASTALI ATTUALI

- Comune di Alcamo, Foglio 52 Part. 1805, Sub.2, Via Enea n.6 piano terra, cat. C6, Classe 6, Consistenza 35 mq, Rendita € 122,92

- Comune di Alcamo, Foglio 52 Part. 1805, Sub.3, Via Enea n.6 piano terra, cat. C/3, Classe 3, Consistenza 36 mq, Rendita € 135,73

Intestati: Omissis nata a Palermo il 02/05/1956 (CF Omissis), Proprietà 1/2.

Omissis, nato a Nizza Monferrato il 09.10.1954 (CF Omissis), Proprietà ½.

Atto Pubblico del 06/12/1991 Rep. n.80096 Not. Incardona Francesco, Costituzione del 02/10/1998 in atti dal 02/10/1998 (n. B01527.1/1998)

Corrispondenza catastale

Durante il sopralluogo peritale svolto il giorno 30 novembre 2021, il CTU ha verificato che lo stato di fatto di questo immobile non è conforme a quanto rappresentato sulla planimetria catastale. In primo luogo, occorre far rilevare che i due subalterni 2 e 3 risultano di fatto fusi in un'unica unità immobiliare, di cui il solo vano indicato in planimetria come "autorimessa" mantiene l'accesso dalla via Enea, anche se la superficie è stata ridotta per essere in parte accorpata al resto dell'unità immobiliare che viene utilizzata parzialmente come ufficio con archivio e vano bagno e con accesso che avviene dall'androne della palazzina. Il cortile posto sul retro risulta raggiungibile dalle grandi aperture vetrate presenti nel vano lavanderia. A causa della presenza di un cane nel cortile, il CTU non ha potuto accedere, ma ha preso visione del cortile dai balconi degli appartamenti posti al primo piano.

Per tali e tante difformità, il CTU durante il sopralluogo peritale ha dovuto eseguire un totale rilievo architettonico che ha poi consentito di restituire la corretta planimetria della attuale unità immobiliare.

DESCRIZIONE

Il lotto n.5 è un locale così composto: un vano destinato ad autorimessa con accesso diretto dalla via Enea, disimpegno, ripostiglio, vano ufficio, con accesso anche dall'androne della palazzina, altro disimpegno, bagno, ufficio e lavanderia che immette anche nel cortile. Il disimpegno immette anche al piano terra della particella 1807, per mezzo di una porta.

PRECISAZIONI

Il lotto N.5 deriva dalla fusione di fatto dei subalterni 2 e 3 della particella 1805. Occorre precisare che il subalterno 2 della particella 1805 è vincolata come area a parcheggio per tutto il fabbricato; ugualmente, risulta vincolata a parcheggio una porzione della superficie del cortile (per mq 35 circa), la quale però, attualmente, non è più accessibile



dalla viabilità pubblica e nemmeno da quella privata, atteso che la stradina retrostante risulta troppo stretta per qualsiasi manovra effettuabile dagli autoveicoli e che non vi è alcuna apertura nel muro stesso che ne possa consentire l'accesso.

PATTI

Non ci sono patti

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è buono

PARTI COMUNI

Oltre all'androne, anche gli impianti sono in condivisione con gli appartamenti soprastanti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sussistono servitù

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare individuata come lotto n.5 fa parte di un maggiore fabbricato realizzato dopo il 1998 su un lotto di terreno libero e cioè sulla particella 325.

Si tratta di un fabbricato con struttura portante intelaiata in calcestruzzo di cemento armato.

Internamente, l'immobile è rifinito al civile con intonaco e piastrelle in ceramica nei vani di servizio. La pavimentazione è in ceramica di buona qualità e di colore chiaro. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre i serramenti sono in legno a perfetta tenuta.

Il tutto si trova in buono stato di manutenzione. Il fabbricato si presenta esternamente con il prospetto di colore chiaro ed infissi esterni in alluminio pre-verniciato di colore chiaro.

STATO DI OCCUPAZIONE

Durate il sopralluogo peritale, il CTU ha riscontrato che l'immobile è nella disponibilità del debitore esecutato che lo utilizza come ufficio/studio e come lavanderia a servizio della sua abitazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dal 06/12/1991 ad oggi

Proprietà: Omissis (CF Omissis) nato a Nizza Monferrato il 09.10.1954 (piena proprietà per ½)., Omissis (CF Omissis) nata a Palermo il 02/05/1956 (piena proprietà per ½).

Atto Pubblico del 06/12/1991 Rep. n.80096 Not. Incardona Francesco, Registrato a Trapani il 23/12/1991 al N.4894.

Con questo atto di compravendita i coniugi [REDACTED] vendono a Omissis e Omissis "...uno spezzone di terreno sito nella contrada Tre Santi o Canapè di Alcamo, esteso in catasto esteso in misura catastale are una e centiare sessanta..." corrispondente alla particella 325.



Proviene ai venditori: per metà indivisa, per acquisto fattone da [REDACTED], in regime di comunione legale dei beni, da potere di [REDACTED] con atto dello stesso Notaio Francesco Incardona del 20/12/1984, Rep.39808, registrato a Trapani il 07/01/1985 al n.129, e per l'altra metà indivisa per acquisto fattone da [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, da potere dei coniugi [REDACTED] con atto ai rogiti del Notaio Incardona Francesco del 20/03/1990, registrato a Trapani il 26/03/1990 al n.1138.

Omissis è deceduta il 11/07/2012. Il debitore esecutato Omissis non ha accettato l'eredità, pertanto il creditore procedente ha promosso il procedimento ex art.481 c.c., ad esito del quale solo i figli Omissis e Omissis hanno accettato l'eredità, mentre il debitore esecutato Omissis ha accettato puramente e semplicemente l'eredità devoluta dalla moglie con atto in Not. Stefano Narici del 15/07/2021, rep. n.2070, trascritto il 19/07/2021 ai nn.14505/11291 ed, in tal modo, è divenuto titolare dell'ulteriore quota di 1/6 indiviso dell'immobile che costituisce il lotto 5.

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 17/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Non sono presenti iscrizioni.

Trascrizioni

- **Costituzione di vincolo a parcheggio** derivante da Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata del 05/05/1992, Notaio Francesco Incardona, Rep.85350, trascritta a Trapani il 26/08/1992 a n.47, Reg. Gen. 16749, Reg. Part. 13910. Si vincola a parcheggio la superficie di mq 69,36 di cui mq 34,00 esternamente alla costruzione e mq 35,36 internamente alla costruzione. Nella scrittura privata viene indicata ancora la particella 325.
- **Verbale di Pignoramento immobiliare** del 13/11/2019, Rep. n.1334/2019, Reg. Gen. N.19918, Reg. Part. N.15719, Quota ½, a favore di FINO 1 SECURITISATION SRL con sede in Milano, contro Omissis.

Cancellazione della formalità a carico della procedura, costo € 294,00.



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile del quale fa parte il lotto 5 ricade nella ZTO B3 (Zona edificata di completamento) del Piano Regolatore Generale di Alcamo. Gli interventi ammessi in questa zona sono definiti dall'art.35 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

La zona B3 è caratterizzata dalla presenza di edilizia condominiale esistente ed in via di completamento.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate al quarto comma del precedente articolo 33.

Le previsioni del PRG nella zona B2 si attuano con intervento edilizio diretto o, nel caso di aree non urbanizzate, mediante Piani di Lottizzazione (PdL) convenzionata.

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. 71/'78 nel rispetto della volumetria esistente;

b) ampliamento, sopra elevazione, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- nei lotti con una superficie inferiore a 200 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiario (If) non può superare i 9,00 metri cubi/metro quadro per un massimo di 1.000 metri cubi;

- nei lotti di superficie superiore a 200 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiario (If) non può superare i 5,00 metri cubi/metro quadro; Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- il distacco minimo dai confini per gli edifici condominiali è di metri 5,00

- gli eventuali distacchi tra edifici, tranne nel caso che tra detti edifici vi siano interposte strade pubbliche, debbono essere pari ad almeno metri 10,00.

- la costruzione in aderenza è consentita solo rispetto agli edifici esistenti;

- l'altezza massima degli edifici è pari a metri 14,00 con le limitazioni della normativa antisismica.

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

Nel caso in cui l'intervento edilizio è finalizzato alla realizzazione di attrezzature alberghiere l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 6 metri cubi/metro quadro. Il rilascio della Concessione edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Nelle zone B realizzate o in corso di realizzazione per mezzo di Piani di Lottizzazione convenzionata l'edificazione è regolata dalle relative Convenzioni i cui parametri urbanistici prevalgono su quelli indicati dal presente articolo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il CTU ha eseguito un regolare accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Alcamo e, dalle ricerche, è emerso quanto segue.

Dopo aver acquistato, nel mese di dicembre del 1991, il lotto di terreno libero corrispondente alla particella 325, i coniugi Omissis e Omissis hanno richiesto ed ottenuto, al Comune di Alcamo, la Concessione Edilizia n.172 del 20/10/1992, trascritta a Trapani il 04/11/1992, Reg. Part. 17097, Reg. Gen. 20650, relativa alla realizzazione di un nuovo fabbricato composto da piano terra, piano primo e piano secondo.



In data 14/02/1994, i coniugi Omissis e Omissis ottengono la Concessione Edilizia n.413, trascritta a Trapani il 25/02/1994, Reg. Part..3063, Reg.Gen. 3557, per lavori di variante in corso d'opera sul medesimo fabbricato consistenti in modifiche interne nella distribuzione degli appartamenti, nonché per il cambio di destinazione d'uso del piano terra, il tutto in modo da ottenere una unità artigianale al piano terra separata dalla zona vincolata a parcheggio.

Infine, in data 10/12/2004, viene presentata istanza in sanatoria per la definizione di illeciti edilizi consistenti nella realizzazione di un "edificio per civile abitazione a struttura portante in c.a. con copertura in legno e manto di tegole", sia sulla particella 325 che sulla 326, della superficie complessiva di mq 146,60. Viene versata la prima rata dell'oblazione pari ad € 4.398,00 e la prima rata degli oneri concessori, pari ad € 250,00. Tuttavia, il CTU non ha trovato la documentazione che, nel modello di istanza, viene indicata come allegato e cioè: la Dichiarazione del Richiedente ai sensi dell'art.47 del DPR 28/12/2000 N.445 sull'abuso commesso né la Dichiarazione del Richiedente in merito agli artt. 416-bis, 648-bis e 648-ter c.p. e pertanto non risulta precisamente definito a cosa faccia riferimento questa istanza di sanatoria. Il CTU presume che si tratti di una istanza relativa al terzo piano della palazzina e che l'immobile oggetto di sanatoria sia un ulteriore appartamento edificato sul terrazzo in assenza di titoli.

Si precisa che il CTU non ha avuto accesso al piano terzo della palazzina (quello che dovrebbe essere il lastrico solare) perché il debitore si è opposto, dichiarando a verbale che "...tutto il lastrico solare (e cioè sia quello appartenente alla particella 1807 che quello afferente alla particella 1805) sono occupati da una ulteriore unità immobiliare edificata abusivamente, che si sviluppa tanto sulla superficie della particella 1807 che su quella della particella 1805".

Per regolarizzare la fusione di fatto fra i due subalterni 2 e 3 occorre presentare, da parte di un tecnico abilitato, una SCIA in sanatoria (accertamento di conformità). La sanzione è pari a € 1.500,00. Occorre poi calcolare i diritti di istruttoria e di segreteria, pari ad ulteriori € 150,00 circa e l'onorario del tecnico, per circa € 2.500,00 oltre IVA e oneri di legge. Infine occorrerà aggiornare la planimetria catastale e considerare un importo ulteriore di € 500,00.

Spese di regolarizzazione totali: € 4.500,00 circa.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali perché l'immobile ha accesso dall'androne e dal vano scala, mentre l'accesso dalla via Enea avviene solo per il primo vano prospettante sulla strada.

L'approvvigionamento idrico avviene per mezzo di una cisterna interrata.

Le spese condominiali sono relativi ai costi delle utenze di luce ed acqua ed alla pulizia periodica e vengono suddivisi equamente fra i condomini occupanti i singoli appartamenti e sono nell'ordine delle 30 euro mensili. Il condominio non è costituito e non vi è nominato alcun amministratore.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I lotti sono stati creati sulla base delle particelle catastali e della effettiva utilizzazione del bene.

LOTTO 5

BENE N° 5 - LABORATORIO AL PIANO TERRA IN ALCAMO (TP) - VIA ENEA N.6

Immobile composto dalla fusione di due particelle con destinazione diversa: una con destinazione ad autorimessa (p.lla 1805 sub.2), mentre l'altra ha destinazione catastale a laboratorio (p.lla 1805 sub.3). Il tutto è stato unificato e viene utilizzato come ufficio e come lavanderia. Posto al piano terra di una palazzina di complessivi tre piani fuoriterza, sita in via Enea n.6, ha accesso sia dall'androne principale che direttamente dalla strada. Il cortile retrostante è accessibile dalla stanza utilizzata come lavanderia.

Identificato al catasto Fabbricati:

- Comune di Alcamo, Foglio 52 Part. 1805, Sub.2, Via Enea n.6 piano terra, cat. C6, Classe 6, Consistenza 35 mq, Rendita € 122,92
- Comune di Alcamo, Foglio 52 Part. 1805, Sub.3, Via Enea n.6 piano terra, cat. C/3, Classe 3, Consistenza 36 mq, Rendita € 135,73

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (½)

L'immobile è localizzato in una zona residenziale di Alcamo caratterizzata da abitazioni di tipo padronale, ma vicina ad altre zone residenziali, caratterizzate invece dalla presenza di edilizia economica e popolare. Ci troviamo anche a brevissima distanza dal Corso dei Mille, una delle principali arterie commerciali di Alcamo.

Per questo immobile, il CTU ritiene più opportuno utilizzare la stima sintetico-comparativa assumendo come parametro il metro quadrato di superficie edificata.

Anche per questo immobile, vale quanto già detto per il lotto 3, perché si tratta di immobili esattamente con le stesse caratteristiche: destinazione mista laboratorio/autorimessa.

La stima è stata condotta facendo una media fra il valore ottenuto con il metodo sintetico-comparativo ed il valore ottenuto considerandone il valore catastale.

Per quanto riguarda la stima sintetico-comparativa, anche in questo caso, il CTU ha eseguito ricerche nella zona per verificare qual è il prezzo medio corrisposto nella zona, per compravendita di immobili non residenziali presenti in questa area di Alcamo. Precisiamo che si tratta di una zona residenziale caratterizzata da abitazioni di tipo padronale, ma vicina ad altre zone residenziali, caratterizzate invece dalla presenza di edilizia economica e popolare. Ma siamo anche a brevissima distanza dal Corso dei Mille, una delle principali arterie commerciali di Alcamo.

Precisiamo anche che il subalterno 2, sebbene abbia destinazione ad autorimessa, non è effettivamente utilizzabile per custodire automobili, ma solo cicli e motocicli, a causa della ristretta sezione stradale che non consente le manovre necessarie, nonché per il dislivello dalla quota stradale, anche se questo problema potrebbe essere superato realizzando degli scivoli mobili.

Sono state consultate la banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare pubblicato annualmente dalla Agenzia delle Entrate e il Borsino Immobiliare ed è stato ritrovato un valore pari ad € 500,00/600,00 e pertanto il CTU assume un valore medio pari ad € 600,00 per l'intero lotto 5.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore medio di stima	Quota pignorata	Totale
Bene N° 5 - Laboratorio/autorimessa Alcamo (TP) - Via Enea n.6	92,30 mq	600,00 €/mq	€ 55.380,00	50,00%	€ 27.690,00
Valore di stima della quota pignorata pari a 1/2:					€ 27.690,00

La stima sulla base della rendita catastale fornisce invece il seguente valore:

Subalterno 2, rendita catastale € 122,92 x 126 = € 15.487,92

Subalterno 3, rendita catastale € 135,73 x 126 = € 17.101,98

Somma € 15.487,92 + € 17.101,98 = € 32.589,90

Il CTU non ritiene opportuno assumere il valore medio fra l'importo ottenuto con la stima sintetico-comparativa e con il calcolo del valore catastale perché i due valori sono molto distanti fra loro. Pertanto, si assume valido il valore ottenuto dalla stima per comparazione, effettuando i dovuti deprezzamenti ed arrotondamenti.

Deprezzamenti

Il valore complessivo del Lotto 5 (arrotondato al valore intero), è stato calcolato effettuando un deprezzamento del 15% per vendita di immobile in asta giudiziaria e, dunque, senza garanzie per vizi. Inoltre, dobbiamo calcolare fra i deprezzamenti, un importo di € 4.500,00 per regolarizzazioni varie, così come spiegato nella relazione peritale, alla sezione "Regolarità urbanistica".

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 4.500	

Valore finale di stima per il Lotto 5:

€ 55.380,00 - € 4.500,00 = € 50.880,00

€ 50.880,00 - 15% = € 43.248,00 che si arrotonda ad € 43.000,00



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

• LOTTO 5

Bene N° 5 – Autorimessa e Laboratorio ubicato ad Alcamo (TP) - Via Enea n.6, piano terra.

Il lotto n.5 è un locale così composto: un vano destinato ad autorimessa con accesso diretto dalla via Enea, disimpegno, ripostiglio, vano ufficio, con accesso anche dall'androne della palazzina, altro disimpegno, bagno, ufficio e lavanderia che immette anche nel cortile. Il disimpegno immette anche al piano terra della particella 1807, per mezzo di una porta.

La palazzina si trova in una zona popolare di Alcamo, caratterizzata dalla presenza di immobili di edilizia economica e popolare, ma anche di attività commerciali.

Identificato al catasto Fabbricati:

- Comune di Alcamo, Foglio 52 Part. 1805, Sub.2, Via Enea n.6 piano terra, cat. C6, Classe 6, Consistenza 35 mq, Rendita € 122,92
- Comune di Alcamo, Foglio 52 Part. 1805, Sub.3, Via Enea n.6 piano terra, cat. C/3, Classe 3, Consistenza 36 mq, Rendita € 135,73

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà ($\frac{1}{2}$)

L'immobile del quale fa parte il lotto 5 ricade nella ZTO B3 (Zona edificata di completamento) del Piano Regolatore Generale di Alcamo. Gli interventi ammessi in questa zona sono definiti dall'art.35 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

La zona B3 è caratterizzata dalla presenza di edilizia condominiale esistente ed in via di completamento.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle indicate al quarto comma del precedente articolo 33.

Le previsioni del PRG nella zona B2 si attuano con intervento edilizio diretto o, nel caso di aree non urbanizzate, mediante Piani di Lottizzazione (PdL) convenzionata.

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. 71/'78 nel rispetto della volumetria esistente;

b) ampliamento, sopra elevazione, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- nei lotti con una superficie inferiore a 200 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiario (If) non può superare i 9,00 metri cubi/metro quadro per un massimo di 1.000 metri cubi;

- nei lotti di superficie superiore a 200 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiario (If) non può superare i 5,00 metri cubi/metro quadro; Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- il distacco minimo dai confini per gli edifici condominiali è di metri 5,00

- gli eventuali distacchi tra edifici, tranne nel caso che tra detti edifici vi siano interposte strade pubbliche, debbono essere pari ad almeno metri 10,00.

- la costruzione in aderenza è consentita solo rispetto agli edifici esistenti;

- l'altezza massima degli edifici è pari a metri 14,00 con le limitazioni della normativa antisismica.

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

Nel caso in cui l'intervento edilizio è finalizzato alla realizzazione di attrezzature alberghiere l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 6 metri cubi/metro quadro. Il rilascio della Concessione edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Nelle zone B realizzate o in corso di realizzazione per mezzo di Piani di Lottizzazione convenzionata l'edificazione è regolata dalle relative Convenzioni i cui parametri urbanistici prevalgono su quelli indicati dal presente articolo.

Prezzo base d'asta lotto 5: € 43.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 126/2019 DEL R.G.E.

LOTTO 5 - PREZZO BASE D'ASTA: € 43.000,00

Bene N° 5 - Autorimessa e Laboratorio			
Ubicazione:	Alcamo (TP) - Via Enea n.6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 1805, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	25,00 mq
	Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 1805, Sub.3, Categoria C3	Superficie	67,30 mq
Stato conservativo:	L'immobile di trova in buono stato conservativo, funzionale all'uso a cui è destinato.		
Descrizione:	Laboratorio ed autorimessa ubicato ad Alcamo (TP) - Via Enea n.6, posto al piano terra di una palazzina padronale. La palazzina si trova in una zona popolare di Alcamo, caratterizzata dalla presenza di immobili di edilizia economica e popolare, ma anche di attività commerciali.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Nella disponibilità piena del debitore esecutato		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 5 - LABORATORIO ED AUTORIMESSA UBICATO IN ALCAMO (TP) -
VIA ENEA N.6

Iscrizioni

Non sono presenti iscrizioni.

Trascrizioni

- **Costituzione di vincolo a parcheggio** derivante da Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata del 05/05/1992, Notaio Francesco Incardona, Rep.85350, trascritta a Trapani il 26/08/1992 a n.47, Reg. Gen. 16749, Reg. Part. 13910. Si vincola a parcheggio la superfici di mq 69,36 di cui mq 34,00 esternamente alla costruzione e mq 35,36 internamente alla costruzione. Nella scrittura privata viene indicata ancora la particella 325.
- **Verbale di Pignoramento immobiliare** del 13/11/2019, Rep. n.1334/2019, Reg. Gen. N.19918, Reg. Part. N.15719, Quota ½, a favore di FINO 1 SECURITISATION SRL con sede in Milano, contro Omissis.

