

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art.568 c.p.c. Arch. Vincenza Martino, Esecuzione Immobiliare n.126/2019
del Registro Generale delle Esecuzioni

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



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° 6 – APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO INALCAMO (TP) - VIA ENEA N.6

Appartamento per civile abitazione composto da: ingresso/soggiorno/pranzo, cucina con vano lavanderia, disimpegno, bagno, camera da letto e camerino, oltre due balconi. Posto al piano primo di una palazzina di complessivi tre piani fuoriterza, sita in via Enea n.6, con accesso dall'androne principale e dal vano scale.

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 30 novembre 2021, alla presenza del debitore Sig. Omissis, e del Custode, Avv. Anna Fiorella Colbertaldo.



LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** – Appartamento ubicato ad Alcamo (TP) – Via Enea n.6, piano primo (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 6.

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
Ingresso	4,20 mq	5,04 mq	1,00	5,04 mq	2,90 m	Primo
Soggiorno/pranzo	20,80 mq	24,96 mq	1,00	24,96 mq	2,90 m	Primo
Cucina	8,20 mq	9,83 mq	1,00	9,83 mq	2,90 m	Primo
Lavanderia/ripost.	2,94 mq	3,52 mq	1,00	3,52 mq	2,90 m	Primo
Disimpegno	2,70 mq	3,24 mq	1,00	3,24 mq	2,90 m	Primo
Disimpegno	2,64 mq	3,16 mq	1,00	3,16 mq	2,90 m	Primo
Cameretta	7,00 mq	8,40 mq	1,00	8,70 mq	2,90 m	Primo



Camera	18,62 mq	22,34 mq	1,00	22,34 mq	2,90 m	Primo
Bagno	7,56 mq	9,07 mq	1,00	9,07 mq	2,90 m	Primo
Balcone via Enea	4,00 mq	4,00 mq	0,10	0,40 mq	0,0 m	Primo
Balcone sul cortile	7,00 mq	7,02 mq	0,10	0,70 mq	0,0 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				90,96 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				90,96 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.4, Via Enea n.6 piano primo, cat. A/2, Classe 7, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 418,33

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.4, Via Enea n.6 piano primo, cat. A/2, Classe 7, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 418,33

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.4, Via Enea n.6 piano primo, cat. A/2, Classe 7, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 418,33

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 06 dicembre 2021, il CTU ha verificato che lo stato di fatto di questo immobile è conforme a quanto rappresentato sulla planimetria catastale, tranne per il fatto che il vano indicato catastalmente come wc, viene invece utilizzato come ripostiglio/lavanderia.

Il sopralluogo peritale si è svolto alla presenza del Custode, Avv. Anna Fiorella Colbertaldo, e della Sig.ra Omissis che occupa l'immobile in forza di un contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva.

DESCRIZIONE

Il lotto n.6 è un appartamento per civile abitazione posto al primo piano della palazzina sita in via Enea n.6. L'appartamento è composto da un grande vano di soggiorno, disimpegnato dall'ingresso per mezzo di un muretto basso, una cucina con vano ripostiglio/lavanderia privo di finestra, corridoio, bagno, camera matrimoniale ed una cameretta priva di finestra. Sono presenti due balconi, uno prospettante sulla via Enea e l'altro sul cortile interno.

PRECISAZIONI

Il cortile e l'autorimessa del piano terra costituiscono le aree vincolate a parcheggio per l'intera palazzina e, pertanto, l'appartamento avrebbe diritto ad un posto auto. Tuttavia, tanto il cortile quanto l'autorimessa sono nella piena disponibilità del proprietario e debitore esecutato, Sig. Omissis.

PATTI

Non ci sono patti

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'unità immobiliare è mediocre.

In data 04/02/2022, il CTU su richiesta della Sig.ra Omissis, ha eseguito un nuovo sopralluogo peritale, durante il quale la conduttrice ha evidenziato alcuni malfunzionamenti presenti nell'appartamento, dovuti all'assenza di manutenzione da parte del locatore. A causa di questi problemi, la conduttrice dichiara che aveva già concordato con il locatore una riduzione del canone da attuarsi al rinnovo per gli ulteriori quattro anni.

Il CTU effettivamente verifica i seguenti difetti che impediscono una confortevole fruizione dell'appartamento:

- 1) la porta di ingresso ha la serratura malfunzionante che non consente di chiudere con lo scatto e che rende necessario dare le mandate con la chiave, per impedire che essa si apra;
- 2) nel vano di soggiorno, il grande infisso in legno e vetro che immette sul balcone risulta deformato e non incastra con il telaio sottostante, rimanendo praticamente sempre aperto;



- 3) nella cucina, il nastro che consente di chiudere o aprire la serranda non scorre più ed è necessario fare un nodo perché la serranda rimanga bloccata nella posizione desiderata;
- 4) nel disimpegno che conduce alla zona notte, lo zocchetto battiscopa risulta completamente staccato dal supporto murario.

Inoltre il CTU ha riscontrato la presenza di numerose macchie gialle sulla parete longitudinale a nord che va dal ripostiglio lavanderia alla cucina. Tali macchie sono dovute alla presenza di un vecchio fabbricato confinante con l'immobile, la cui copertura probabilmente non è funzionale allo smaltimento delle acque meteoriche, agevolandone la permanenza ed il conseguente assorbimento da parte della parete del fabbricato confinante. Il fatto che la parete abbia esposizione a nord, non agevola l'evaporazione dell'acqua ristagnante, ma anzi agevola la formazione della condensa. A detta della conduttrice, andando avanti nelle settimane, verso la primavera, la condensa aumenta sempre più, fino a creare antiestetiche macchie e perfino la formazione di cattivi odori di muffa e di umidità diffusa nell'aria, all'interno della cucina. Questo evento si verifica tutti gli anni, da quando la conduttrice occupa l'appartamento.

Il CTU ha verificato la presenza di macchie di condensa di colore nero anche negli angoli della camera da letto, che si trova sullo stesso lato della cucina e confina pure con il medesimo vecchio fabbricato. Anche in bagno si è verificata la presenza di macchie di condensa di colore nero, in corrispondenza degli angoli.

Inoltre, il CTU, su indicazione della conduttrice, ha verificato che nell'impianto idrico del bagno è presente una mancanza di pressione tale da penalizzare il flusso dell'acqua quando vengono aperti contemporaneamente un qualsiasi rubinetto ed il flussometro del wc.

Questo problema potrebbe essere dovuto all'assenza di una adeguata autoclave.

Infine, la conduttrice ha evidenziato al CTU la presenza di malfunzionamento nell'impianto di smaltimento delle acque reflue. In particolare, sembra che il malfunzionamento sia dovuto ad un errato collegamento del pozzetto esistente nell'angolo nord del fabbricato alla fognatura comunale, forse per un problema di livelli, tale da rendere necessario l'intervento mensile di un autosurgo, perché il pozzetto si intasa e non riesce a sversare completamente nella condotta fognante comunale. Questo, ovviamente, causa maleodoranti e malsane fuoriuscite di liquidi e gas, quando non si interviene tempestivamente.

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.6 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 raccolto le dichiarazioni della Sig.ra Omissis, la quale dichiara di occupare l'appartamento in forza di un regolare contratto di locazione.

Il CTU ha effettuato una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate dove ha, effettivamente, riscontrato la presenza di un contratto di locazione di 4 anni, rinnovabile per ulteriori 4 anni, stipulato in data 01/03/2018, e quindi opponibile alla procedura, ma fra Omissis (figlia dell'esecutato e proprietaria pro quota, in forza della successione della madre Omissis) e la Sig.ra Omissis e il suo compagno Sig. Omissis. Il canone è stato stabilito in € 3.840,00 annui da corrispondersi mensilmente. I primi quattro anni della locazione sono in scadenza alla data del 28/02/2022.

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 precedente 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 3.

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 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 come particella 325.
- **Verbale di Pignoramento immobiliare** del 13/11/2019, Rep. n.1334/2019, Reg. Gen. N.19918, Reg. Part. N.15719, Quota $\frac{1}{2}$, 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 6 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".

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 6

BENE N° 6 – APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO IN ALCAMO (TP) - VIA ENEA N.6

Appartamento per civile abitazione composto da: ingresso/soggiorno/pranzo, cucina con vano lavanderia, disimpegno, bagno, camera da letto e camerino, oltre due balconi. Posto al piano primo di una palazzina di complessivi tre piani fuoriterza, sita in via Enea n.6, con accesso dall'androne principale e dal vano scale.

- Comune di Alcamo, Foglio 52 Part. 1805, Sub.4, Via Enea n.6 piano primo, cat. A/2, Classe 7, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 418,33

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

Il CTU ha eseguito una ricerca nella zona per verificare qual è il prezzo medio corrisposto nella zona, per compravendita di appartamenti siti in palazzine condominiali padronali e con grado di finiture, rifiniture e agi simili.

Si è consultato anche la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato annualmente dalla Agenzia delle Entrate ed il Borsino Immobiliare.

Considerato lo stato di conservazione dell'appartamento (discreto livello di manutenzione e di conservazione) il valore assunto per metro quadrato di superficie edificata è di € 800,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore medio di stima	Quota pignorata	Totale
Bene N° 6 - Appartamento p. 1° Alcamo (TP) - Via Enea n.6	90,96 mq	800,00 €/mq	€ 72.768,00	50,00%	€ 36.384,00
Valore di stima della quota pignorata pari a 1/2:					€ 36.384,00

Deprezamenti

Dopo aver calcolato il valore complessivo, arrotondato per eccesso al valore intero e quindi ad € 72.768,00, è stato calcolato un deprezzamento del 15% per acquisto in asta giudiziaria senza garanzie per vizi.

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima per il Lotto 6:

€ 72.768,00 – 15% = € 61.853,00 che si arrotonda ad € 62.000,00



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

• LOTTO 6

Bene N° 6 – Appartamento ubicato ad Alcamo (TP) - Via Enea n.6, piano primo.

Il lotto n.6 è un appartamento per civile abitazione posto al primo piano della palazzina sita in via Enea n.6. L'appartamento è composto da un grande vano di soggiorno, disimpegnato dall'ingresso per mezzo di un muretto basso, una cucina con vano ripostiglio/lavanderia privo di finestra, corridoio, bagno, camera matrimoniale ed una cameretta priva di finestra. Sono presenti due balconi, uno prospettante sulla via Enea e l'altro sul cortile interno.

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.4, Via Enea n.6 piano primo, cat. A/2, Classe 7, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 418,33

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

L'immobile del quale fa parte il lotto 6 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 articolo33.

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 1.000metri 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 6: € 62.000,00



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

LOTTO 6 - PREZZO BASE D'ASTA: € 62.000,00

Bene N° 6 - Appartamento al piano primo			
Ubicazione:	Alcamo (TP) - Via Enea n.6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 52, Part. 1805, Sub. 4, Categoria A2	Superficie	90,96 mq
Stato conservativo:	L'immobile di trova in buono stato conservativo, funzionale all'uso a cui è destinato.		
Descrizione:	Appartamento ubicato ad Alcamo (TP) - Via Enea n.6, posto al piano primo 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:	Occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 6 – APPARTAMENTO 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 come particella 325.
- **Verbale di Pignoramento immobiliare** del 13/11/2019, Rep. n.1334/2019, Reg. Gen. N.19918, Reg. Part. N.15719, Quota $\frac{1}{2}$, a favore di FINO 1 SECURITISATION SRL con sede in Milano, contro Omissis.

