

---

# TRIBUNALE DI TRAPANI

---

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Ing. Mandina Nicolò Antonio, nel Fallimento 7/2021 - \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione .....	6
Normativa urbanistica .....	6
Regolarità edilizia .....	6
Stima / Formazione lotti.....	7
Riserve e particolarità da segnalare .....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10
Schema riassuntivo Fallimento 7/2021 - **** Omissis **** .....	11
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 7.500,00</b> .....	11

## INCARICO

Il sottoscritto Ing. Mandina Nicolò Antonio, [REDACTED], veniva nominato C.T.U. e in data 23/05/2024 accettava l'incarico conferito dal Curatore Fallimentare della procedura Avv. \*\*\*\* OMISSIS\*\*\*\*, giusto provvedimento autorizzatorio del GD reso in data 30.04.2024.

## PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Paceco (TP) - Via Antonino Scuderi n. 68 p.t., piano Terra

## DESCRIZIONE

Trattasi di una porzione di immobile (catastralmente identificato come Magazzino) al piano terra sito in Paceco, c/da Dattilo, via Scuderi n. 68, occupa una parte del piano terra di maggiore fabbricato (già oggetto di Trasferimento dal Tribunale e con lo stesso internamente comunicante) e si trova in buono stato di conservazione.

Caratteristiche della zona: residenziale a traffico modesto con parcheggi sufficienti.

Servizi offerti: negozi al dettaglio, chiesa, farmacia, scuole.

Caratteristiche delle zone confinanti: residenziali.

intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* [REDACTED] e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* [REDACTED], ciascuno per la quota di ½ di proprietà.

I dati identificativi derivano da variazione nel classamento del 21/11/2013 n.

25295.1/2013 in atti dal 21/11/2013 (protocollo n. TP0167671) Variazione di classamento e precedente VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 21/11/2012 Pratica n. TP0249007 in atti dal 21/11/2012 ATTIVITA' COMMERCIALE-MAGAZZINO (n. 24722.1/2012).

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il bene è allo stato occupato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (genere del fallito \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) che lo abita con il proprio nucleo familiare e di fatto costituisce una porzione di immobile comunicante con altra unità abitativa già trasferita dal Tribunale allo stesso \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (rif. Esecuzione Immobiliare n. 44/2013 e Decreto di Trasferimento del Tribunale di Trapani n. 109/2018).

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Paceco (TP) - Via Antonino Scuderi n. 68 p.t., piano Terra

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile oggetto della presente relazione è divenuto di proprietà del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (deceduta) in forza di:

Atto di compravendita a rogito del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* rep. 52027 del 27.01.1971, registrato a Trapani il 16.02.1971 al n. 546 e trascritto il 22.02.1971 al n. 3388 Reg. Gen. e n. 3119 Reg. Part.

parte venditrice \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nato ad Alcamo il 27 marzo 1910, che ne era proprietario in forza dell'atto di compravendita rogato dal notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 26.05.1965 e registrato il 12.06.1965 al n. 1054 e trascritto il 23.06.1965 al n. 7896 Reg. Part.. L'oggetto del succitato atto di vendita è "un piccolo lotto di terreno, con fabbricato rurale, composto di un vano stalla, cucina e pennata, sito in Paceco, contrada Dattilo, via Calatafimi, esteso compreso la superficie del fabbricato, are 4.70 circa", identificato catastalmente in atto al Catasto Fabbricati con il foglio 27 particella 43 e 44.

Nell'anno 1972 sul detto lotto di terreno è stato realizzato un fabbricato che è stato successivamente regolarizzato in forza della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1233 del 15/10/2007 rilasciata dal Comune di Paceco Settore Urbanistica, Territorio, Ambiente e Sviluppo economico.

La quota del fallito è pari a 1/2 indiviso.

## CONFINI

---

Confinante a Nord con la via Scuderi, a Sud e ad Est con la proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (e con cui è comunicante) e ad Ovest con la proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Magazzino	48,44 mq	58,33 mq	1	58,33 mq	3,50 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>58,33 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>58,33 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	27	44	3		C2	9	50 mq	62 mq	175,6 €	Terra	

### Corrispondenza catastale

Dallo stato attuale dei luoghi (sopralluogo del 24/06/2024) si riscontrano difformità della distribuzione interna rispetto alla planimetria catastale attualmente risultante agli atti d'ufficio.

## STATO CONSERVATIVO

Buono lo stato conservativo generale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### - Caratteristiche strutturali

struttura portante: travi di fondazione continue in conglomerato cementizio e cordolo in c.a., setti murari in conci di tufo dello spessore di 30 cm, stato di manutenzione: buono;

solai: realizzati in latero cemento, stato di manutenzione: buono;

prospetto esterno: strato di intonaco decorativo ai silicati;

### - Caratteristiche interne

Infissi esterni: in alluminio e tapparelle esterne in plastica, stato di manutenzione: buono;

Infissi interni: a battente in legno tamburato, stato di manutenzione: buono;

tramezzature interne: realizzate in segati di tufo dello spessore di 10 cm e rifinite con intonaco di tipo civile, stato di manutenzione: buono;

pavimentazione: piastrelle in ceramica, stato di manutenzione: buono;  
Rivestimenti: bagno e w.c. sono rivestiti con piastrelle in ceramica, stato di manutenzione: buono;  
impianto elettrico: sottotraccia;  
impianto idrico: sottotraccia;  
impianto fognario: pozzo nero.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Il bene è allo stato occupato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (genere del fallito Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) che lo abita con il proprio nucleo familiare e di fatto costituisce una porzione di immobile comunicante con altra unità abitativa già trasferita dal Tribunale allo stesso Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (rif. Esecuzione Immobiliare n. 44/2013 e Decreto di Trasferimento del Tribunale di Trapani n. 109/2018).

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Destinazione della zona: il Piano Regolatore vigente del comune di Paceco, approvato con D.D.G. dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente del 18/08/2007 e successiva variante approvata con D.D.G. dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente del 20/09/2013, identifica la zona in esame come Zona Territoriale Omogenea B1 "Ambito urbano di Dattilo". Le destinazioni d'uso ammesse per tale zona ai sensi dell'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. sono le seguenti: residenza, turismo e ricettività, assistenza socio-sanitaria, istruzione, servizi per la produzione, pubblica amministrazione, vita associata, attività culturali e tempo libero, attività commerciali, laboratori artigianali e artigianato di servizio, sistemazioni a verde, mobilità e parcheggio, impianti tecnici urbani e di distribuzione carburante.

Sono consentiti interventi di manutenzione e recupero dell'edilizia avente carattere storico realizzata cioè in muratura portante e con tecniche costruttive tradizionali antecedenti all'uso del cemento armato (1920).

Si tratta di una zona in gran parte satura in cui possono essere consentiti piccoli interventi di completamento del costruito all'interno degli isolati, nonché opere di demolizione e ricostruzione dell'edilizia esistente non avente carattere storico.

E' ammessa la realizzazione di nuove costruzioni.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile non risulta agibile.

- Parere igienico sanitario del 20/02/2007 rilasciato dall'Azienda Unità Sanitaria Locale n. 9 di Trapani.
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1233 del 15/10/2007 rilasciata dal Comune di Paceco Settore Urbanistica, Territorio, Ambiente e Sviluppo economico.

Non c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto (Pratica reg.n.743/86 a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di cui alla Concessione Edilizia in Sanatoria Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1233 del 15/10/2007 rilasciata dal Comune di Paceco.

Il Sig. [REDACTED] ha dichiarato in corso di sopralluogo di avere eseguito (circa due anni fa) opere di manutenzione in economia (essendo lo stesso muratore) consistenti nella variazione della distribuzione interna con chiusura/apertura di vani porta nelle murature, la realizzazione di due servizi igienici, la sostituzione della pavimentazione, la trasformazione dell'apertura originaria sulla Via Scuderi in finestra. Lo stesso ha altresì dichiarato di avere eseguito queste opere ritenendo (erroneamente) che anche questa porzione di immobile (oggetto di fallimento) gli fosse stata trasferita in proprietà col Decreto di Trasferimento del Tribunale (già precedentemente succitato).

Per quanto riguarda la sanabilità delle opere eseguite, le difformità riscontrate rispetto al Progetto di cui alla Concessione Edilizia in Sanatoria succitata, possono essere sanate mediante presentazione di SCIA IN SANATORIA ai sensi dell'art. 37 DPR 380/2001 per come recepito dalle disposizioni e norme regionali attualmente in vigore.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Paceco (TP) - Via Antonino Scuderi n. 68 p.t., piano Terra Trattasi di una porzione di immobile (catastralmente identificato come Magazzino) al piano terra sito in Paceco, c/da Dattilo, via Scuderi n. 68, occupa una parte del piano terra di maggiore fabbricato (già oggetto di Trasferimento dal Tribunale e con lo stesso internamente comunicante) e si trova in buono stato di conservazione. Caratteristiche della zona: residenziale a traffico modesto con parcheggi sufficienti. Servizi offerti: negozi al dettaglio, chiesa, farmacia, scuole. Caratteristiche delle zone confinanti: residenziali. intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* [REDACTED] e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* [REDACTED], ciascuno per la quota di ½ di proprietà. I dati identificativi derivano da variazione nel classamento del 21/11/2013 n. 25295.1/2013 in atti dal 21/11/2013 (protocollo n. TP0167671) Variazione di classamento e precedente VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 21/11/2012 Pratica n. TP0249007 in atti dal 21/11/2012 ATTIVITA' COMMERCIALE-MAGAZZINO (n. 24722.1/2012).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 44, Sub. 3, Categoria C2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 13.999,20

Il criterio di stima adottato per la determinazione del valore del bene immobile in oggetto è quello sintetico comparativo. Tale criterio, rispetto ai molteplici della metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore commerciale di unità residenziali ed immobili di tipo "ordinario", come il bene in oggetto, e pertanto facilmente comparabili fra loro. Tale metodo si basa sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari, anche presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare, attraverso una specifica ricerca presso operatori del settore immobiliare, il prezzo medio di compravendita in regime di libero mercato.

La determinazione del valore unitario finale, attribuito all'immobile in oggetto, deriva pertanto dalla sintesi tra le indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili ed i valori presenti nella Banca Dati dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio, con riferimento alla tipologia dell'immobile in oggetto.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini ed in quanto valore revisionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente una eventuale effettiva compravendita che dipende da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Fonti di informazione

Catasto di Trapani, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani, Ufficio Tecnico del Comune di Paceco, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di Paceco, FIAIP (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Porzione d'immobile Paceco (TP) - Via Antonino Scuderi n. 68 p.t., piano Terra	58,33 mq	480,00 €/mq	€ 27.998,40	50,00%	€ 13.999,20
				Valore di stima:	€ 13.999,20

Valore di stima: € 13.999,20

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	20,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	10,00	%
Vendita di Quota indivisa	15,00	%
Arrotondamento	199,56	€

**Valore finale di stima: € 7.500,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

N.B.: Si specifica che per accedere all'interno della porzione dell'immobile oggetto di fallimento (per la quota di ½ indivisa), occorre necessariamente entrare dalla proprietà di cui all'univoco civico n. 68 (stante che l'originaria apertura sulla via Scuderi è stata trasformata in finestra) e per cui l'unità immobiliare in argomento ed oggetto di fallimento, non è separata dalla porzione di immobile SUB 2 (con cui è comunicante all'interno) già trasferita in seguito a Decreto di Trasferimento del Tribunale di Trapani del 03/07/2018 rif. Esecuzione immobiliare n. 44/2013 R.G.E., e ne costituisce parte integrante e nel possesso dell'aggiudicatario Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (che ha operato le modifiche esterne ed interne al SUB 3) e che abita con il proprio nucleo familiare nell'intero immobile. Si specifica altresì (come si legge dal decreto di Trasferimento succitato) che l'aggiudicatario era già residente nell'immobile alla data del trasferimento.

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, li 04/07/2024

Il C.T.U.  
Ing. Mandina Nicolò Antonio

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Porzione d'immobile ubicato a Paceco (TP) - Via Antonino Scuderi n. 68 p.t., piano Terra  
Trattasi di una porzione di immobile (catastalmente identificato come Magazzino) al piano terra sito in Paceco, c/da Dattilo, via Scuderi n. 68, occupa una parte del piano terra di maggiore fabbricato (già oggetto di Trasferimento dal Tribunale e con lo stesso internamente comunicante) e si trova in buono stato di conservazione. Caratteristiche della zona: residenziale a traffico modesto con parcheggi sufficienti. Servizi offerti: negozi al dettaglio, chiesa, farmacia, scuole. Caratteristiche delle zone confinanti: residenziali. intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* [REDACTED] e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* [REDACTED], ciascuno per la quota di ½ di proprietà. I dati identificativi derivano da variazione nel classamento del 21/11/2013 n. 25295.1/2013 in atti dal 21/11/2013 (protocollo n. TP0167671) Variazione di classamento e precedente VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 21/11/2012 Pratica n. TP0249007 in atti dal 21/11/2012 ATTIVITA' COMMERCIALE-MAGAZZINO (n. 24722.1/2012).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 44, Sub. 3, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Destinazione urbanistica: Destinazione della zona: il Piano Regolatore vigente del comune di Paceco, approvato con D.D.G. dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente del 18/08/2007 e successiva variante approvata con D.D.G. dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente del 20/09/2013, identifica la zona in esame come Zona Territoriale Omogenea B1 "Ambito urbano di Dattilo". Le destinazioni d'uso ammesse per tale zona ai sensi dell'art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. sono le seguenti: residenza, turismo e ricettività, assistenza socio-sanitaria, istruzione, servizi per la produzione, pubblica amministrazione, vita associata, attività culturali e tempo libero, attività commerciali, laboratori artigianali e artigianato di servizio, sistemazioni a verde, mobilità e parcheggio, impianti tecnici urbani e di distribuzione carburante. Sono consentiti interventi di manutenzione e recupero dell'edilizia avente carattere storico realizzata cioè in muratura portante e con tecniche costruttive tradizionali antecedenti all'uso del cemento armato (1920). Si tratta di una zona in gran parte satura in cui possono essere consentiti piccoli interventi di completamento del costruito all'interno degli isolati, nonché opere di demolizione e ricostruzione dell'edilizia esistente non avente carattere storico. E' ammessa la realizzazione di nuove costruzioni.

**Prezzo base d'asta: € 7.500,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**FALLIMENTO 7/2021 - \*\*\*\* OMISSIS \*\*\*\***

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 7.500,00**

---

<b>Bene N° 1 - Porzione d'immobile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Paceco (TP) - Via Antonino Scuderi n. 68 p.t., piano Terra		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 44, Sub. 3, Categoria C2	<b>Superficie</b>	58,33 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Buono lo stato conservativo generale.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di una porzione di immobile (catastalmente identificato come Magazzino) al piano terra sito in Paceco, c/da Dattilo, via Scuderi n. 68, occupa una parte del piano terra di maggiore fabbricato (già oggetto di Trasferimento dal Tribunale e con lo stesso internamente comunicante) e si trova in buono stato di conservazione. Caratteristiche della zona: residenziale a traffico modesto con parcheggi sufficienti. Servizi offerti: negozi al dettaglio, chiesa, farmacia, scuole. Caratteristiche delle zone confinanti: residenziali. intestato a **** Omissis **** [REDACTED] e **** Omissis **** [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà. I dati identificativi derivano da variazione nel classamento del 21/11/2013 n. 25295.1/2013 in atti dal 21/11/2013 (protocollo n. TP0167671) Variazione di classamento e precedente VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 21/11/2012 Pratica n. TP0249007 in atti dal 21/11/2012 ATTIVITA' COMMERCIALE-MAGAZZINO (n. 24722.1/2012).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi senza titolo		