
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe,

nel Proc. Esecuzione Immobiliare **n. 56/2023** R.G.E.

promosso da

Omissis

contro

Omissis

e

Omissis

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alcamo (TP) - Via Milazzo n. 84 - 86 - 86/A	4
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Alcamo (TP) - Contrada Canalotto - via dei Papaveri snc	4
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Alcamo (TP) - Contrada Bosco d'Alcamo	5
Lotto 1	5
Titolarità.....	5
Confini	5
Consistenza	5
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Lotto 2	11
Titolarità.....	11
Confini	11
Consistenza	11
Dati Catastali.....	12
Stato conservativo	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Regolarità edilizia.....	16
Lotto 3	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	17
Titolarità.....	17
Confini	17
Consistenza	18
Dati Catastali.....	18
Stato conservativo	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18

Caratteristiche descrittive prevalenti	18
Stato di occupazione.....	19
Provenienze Ventennali.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Normativa urbanistica.....	21
Stima / Formazione lotti.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	22
Lotto 3	23

INCARICO

In data 30/10/2023, il sottoscritto Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe, con studio in Corso Italia, 63 - 91100 - Trapani (TP), email napoligiuseppe@libero.it, PEC giuseppe.napoli@peritiagrari.pro, Tel. 0923872834, Fax 0923872834, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Alcamo (TP) - Via Milazzo n. 84 - 86 - 86/A (Coord. Geografiche: N 37°98'4815" - E 12°96'0578)
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Alcamo (TP) - Contrada Canalotto - via dei Papaveri snc (Coord. Geografiche: N 38°02'7250" - E 12°94'9441)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Alcamo (TP) - Contrada Bosco d'Alcamo (Coord. Geografiche: Lotto "A" p.lla 282: N 38°02'2725" E 12°93'3987" - Lotto "B" p.lla 286 N 38°02'2149" E 12°93'4426")

Il sopralluogo presso gli immobili, comunicato alle parti con racc.ta a.r. e p.e.c. del 03-04.11.2023 (allegato n. 1), è stato eseguito in data 16.11.2023 alle ore 11,00 con la presenza del Custode Giudiziario, Avv. Maria Cristina Pirrone e dei debitori esecutati, Sigg.ri Omissis e Omissis (allegato n. 2 verbale di sopralluogo).

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALCAMO (TP) - VIA MILAZZO N. 84 - 86 - 86/A

Fabbricato di tipo civile composto da piano terra, primo e secondo, censito al catasto fabbricati al foglio 125 particella 36 sub. 3.

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.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALCAMO (TP) - CONTRADA CANALOTTO - VIA DEI PAPAVERI SNC

Fabbricato urbano in stato di abbandono, composto da piano seminterrato, terra e primo, con terreno pertinenziale circostante, censito al catasto fabbricati al foglio 2 particella 3412.

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.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A ALCAMO (TP) - CONTRADA BOSCO D'ALCAMO

Appezamento di terreno agricolo incolto, esteso mq 1230, composto da due piccoli lotti, censito al catasto terreni al foglio 5 particelle 282 e 286.

L'immobile in descrizione, per affinità agronomiche e vicinanza, si rappresenta in un unico appezzamento di terreno agricolo, rappresentato dai lotti "C" e "D" indicati sull'atto di pignoramento.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Alcamo (TP) - Via Milazzo n. 84 - 86 - 86/A

TITOLARITÀ

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

- Omissis (Proprietà 2/3)
- Omissis (Proprietà 1/3)

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

- Omissis (Proprietà 2/3)
- Omissis (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile è pervenuto ai debitori esecutati come segue (vedasi paragrafo provenienze ventennali):

- a Omissis: quota di 1/3 per successione paterna;
- a Omissis e Omissis: quota di 2/3 per acquisto fattone da Omissis in regime di comunione legale.

CONFINI

L'intero fabbricato è confinante: da nord con altre unità di proprietà di terzi, da est con la via Milazzo, da sud con proprietà Omissis e da ovest con proprietà di Omissis.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali Sgombero 1-2 e Magazzino	63,40 mq	78,45 mq	0,75	58,84 mq	4,08 m	Terra
Abitazione "porzione piano Primo"	66,35 mq	76,45 mq	1,00	76,45 mq	2,90 m	Primo
Abitazione "porzione piano Secondo"	37,15 mq	43,15 mq	1,00	43,15 mq	3,00 m	Secondo
Locale Sgombero	8,15 mq	11,00 mq	0,60	6,60 mq	3,00 m	Secondo
Terrazza scoperta	25,20 mq	25,20 mq	0,30	7,56 mq	0,00 m	Secondo
Ingresso-scala	5,00 mq	5,00 mq	0,40	2,00 mq	0,00 m	Terra
Vano scala	5,75 mq	8,40 mq	0,40	3,36 mq	0,00 m	Primo-Secondo
Totale superficie convenzionale:				197,96 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				197,96 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	125	36	3		A3	4	9,5 vani	214 mq	461,2 €	T-1-2	

(allegato n. 4 visura catastale)

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi è corrispondente alla planimetria catastale (allegato n. 5).

Si precisa che l'immobile risulta intestato catastalmente a Omissis per la quota di proprietà 1/1 (1000/1000).

La rettifica per l'esatta intestazione a Omissis prop. per 2/3 e Omissis prop. per 1/3, va disposta con istanza di correzione in autotutela presso l'Agenzia dell'Entrate di Trapani - Ufficio del Territorio Servizi Catastali.

STATO CONSERVATIVO

L'unità abitativa di piano primo e secondo e i locali deposito-magazzino al piano terra, ad oggi si presentano in buono stato conservativo e di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio oggetto di esecuzione è rappresentato da un fabbricato di civile abitazione comprendente una unità immobiliare disposta tra piano primo e piano secondo, e quattro locali accessori (un deposito, due sgombero e un magazzino) al piano terra, comunicanti internamente da un ingresso vano scala, sito nella via Milazzo al civici 84, 86 e 86/A del Comune di Alcamo (allegato n. 3 foto n. 1-2-3).



Detto compendio è posto all'interno di un isolato con costruzioni contigue a schiera e ricadente nella zona di espansione Nord del centro abitato di Alcamo; il luogo è facilmente raggiungibile percorrendo la centralissima via Ugo Foscolo che si collega alle arterie principali d'ingresso alla città, di via Spirito Santo e Corso Giacomo Generale Medici.

L'intero fabbricato, risalente originariamente a circa 60 anni orsono ed oggetto negli anni 80 di interventi di ristrutturazione e ammodernamento (eseguiti senza alcuna preventiva autorizzazione), è composto di tre elevazioni e comprende una unità abitativa al piano primo e secondo, con ingresso-scala terrano al civico 84, e quattro locali accessori al piano terra ai civici 86 e 86/A. Le caratteristiche costruttive identificano un edificio urbano il cui piano terra è stato realizzato con struttura tradizionale in muratura di conci di tufo su cordoli di coronamento in c.a. e solai a volta, mentre i piani primo e secondo, si sviluppano all'interno di una struttura intelaiata con travi e pilastri in c.a. e con tompagnatura di conci di tufo, il solaio intermedio è in latero cemento, mentre quello di copertura (p. 2°) è in legno con manto soprastante di lamiera grecata e con all'interno un controsoffitto, mentre il solaio del piccolo locale sgombero lavanderia (p. 2°) è in latero cemento; il prospetto esterno è rifinito con intonaco cementizio rasato allo stato grezzo.

*** Descrizione unità immobiliare (piano primo e secondo):**

L'appartamento, accessibile direttamente dall'ingresso terrano al civico 84 ed a mezzo del vano scala, è composto: da un disimpegno centrale che disserva a destra un'ampia cucina-pranzo e a sinistra, una camera da letto, un riposto e un bagno, per una superficie utile di mq 66,35 e lorda di mq 76,45; mentre al piano secondo si disimpegnano due camerette, un riposto ed un bagno, per una superficie utile di mq 37,15 e lorda di mq 43,15, oltre un vano sgombero lavanderia di mq 11,00 con accesso diretto dalla terrazza scoperta di mq 25,20 prospiciente sulla via Milazzo (allegato n. 6 elaborato planimetrico).

Le rifiniture interne sono del tipo civile: pareti e soffitti tonachinati e tinteggiati con idropittura lavabile, pavimentazione in ceramica di diversa qualità con zocchetto, porte interne del tipo legno tamburato di diversa fattura, infissi esterni prevalentemente in legno muniti di avvolgibili in plastica; portoncino d'ingresso terrano in legno massello smaltato e di colore scuro; l'approvvigionamento idrico è consentito dall'allaccio alla rete

comunale e da una riserva idrica a mezzo di serbatoi in pvc collocati all'interno dei locali terrani, mentre gli scarichi civili sono collegati alla rete fognaria cittadina; gli impianti, idrico ed elettrico, sono del tipo sottotraccia (allegato n. 3 foto dalla n. 7 alla n. 14).

*** Descrizione locali accessori (piano terra):**

L'intero piano terra comprende quattro vani comunicanti e corredati di due aperture esterne contraddistinte con i civici 86 e 86/A; prospicienti la via Milazzo sono presenti due locali di sgombero e a seguire un vano disimpegno e un vano deposito sottoscala e nella parte retrostante un ampio vano interno, utilizzato a magazzino con angolo forno a legna e cucina rustica e con annesso piccolo w.c., per una superficie utile di mq 63,40 e lorda di mq 78,45. Tutte le finiture sono del tipo tradizionale, pareti e soffitti intonacati, pavimenti con mattoni di cemento e scaglietta, impianto elettrico fuori traccia e serramenti in legno (allegato n. 3 foto n. 4-5-6).



STATO DI OCCUPAZIONE

L'intero immobile rappresenta l'abitazione principale dei debitori esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/11/1971 al 18/12/1991	Omissis per la quota di 1/3, Omissis per la quota di 1/3 e Omissis per la quota di 1/3 e Omissis (deceduta il 01/02/1988) per la quota di 1/3 dell'usufrutto, per	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

	successione a Omissis deceduto in data 12/11/1971; dichiarazione in rettifica alla precedente n. 57 vol. 29 del 22/02/1972 registrata ad Alcamo e trascritta a Trapani il 02/01/1973 ai nn. 91/90 Codice Fiscale/P.IVA:	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	20/05/1994	8949	7407
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Trapani	22/05/1991	811	319	
Dal 19/12/1991 ad oggi	Omissis per la quota di 2/3 in regime di comunione legale dei beni con Omissis, da potere di Omissis per la quota di 1/3 e Omissis per la quota di 1/3 Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Incardona	19/12/1991	80415	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	13/01/1992	1001	915
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Trapani	07/01/1992	249		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Alla data di deposito della presente relazione, il legale del creditore procedente ha richiesto l'assegnazione del termine per l'integrazione della documentazione ipotecaria (nella fattispecie, della nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità del de cuius Omissis).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile, presente nel fascicolo informatico, aggiornata al 08/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 11/12/2018
Reg. gen. 22754 - Reg. part. 2245

Quota: 1/1 (quota non corretta indicata solo per Omissis)
Importo: € 100.000,00
A favore di Omissis
Contro Omissis, Omissis
Capitale: € 68.413,01
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 18/01/2016
N° repertorio: 416/2016

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 29/06/2016
Reg. gen. 12374 - Reg. part. 9667
Quota: 1/1 (quota di proprietà non corretta)
A favore di Omissis
Contro Omissis
Note: Procedura n. 88/2016 RGE estinta il 13/09/2017.
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 08/06/2023
Reg. gen. 11991 - Reg. part. 9784
Quota: 1/1
A favore di Omissis
Contro Omissis, Omissis

Oneri di cancellazione

Da informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Trapani, si è accertato che gli oneri di cancellazione ammontano ad € 882,00 ossia € 294,00 per ogni verbale di pignoramento immobili ed € 294,00 (importo minimo) per ogni ipoteca giudiziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato di cui trattasi, di antica costruzione, è risalente ai primi anni 60 e successivamente, intorno ai primi anni 80, è stato oggetto di interventi di ristrutturazione e ammodernamento (eseguiti senza alcuna preventiva autorizzazione) che hanno interessato in particolare l'unità abitativa di piano primo e secondo; per gli interventi edilizi "abusivi" è stata presentata al Comune di Alcamo, domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85 in data 30.09.1986 prot. n. 30404; tuttora la pratica è in corso di definizione e necessita di una serie di documenti come da richiesta integrazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale ai fini dell'istruttoria del procedimento concessorio.

Per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria e successiva Abitabilità/Agibilità sono ancora da sostenersi in via forfettaria € 8.000,00 per elaborati progettuali e relazione tecnica, certificato idoneità statica, titoli vari, per conguaglio oneri oblazione e concessori, diritti e oneri di trascrizione, autorizzazione allo scarico,

conformità impianti e quant'altro necessario (allegato n. 7 copia domanda di sanatoria e richiesta documentazione Comune di Alcamo).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile rientra nella classe energetica "G" (allegato n. 8 Attestato di Prestazione Energetica acquisito dal C.T.U.).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Alcamo (TP) - Contrada Canalotto - via dei Papaveri snc

TITOLARITÀ

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile è pervenuto ad Omissis, come bene personale, per successione paterna e successivo atto di divisione (vedasi paragrafo provenienze ventennali).

CONFINI

L'immobile è confinante da nord con proprietà Omissis, da est in parte con proprietà Omissis e Omissis, da sud in parte con stradella di accesso e in parte con proprietà Omissis + 4 e da ovest con proprietà di Omissis e con proprietà di Omissis.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali accessori (sgombero e corridoio)	14,75 mq	20,30 mq	0,60	12,18 mq	2,70 m	Primo
Abitazione piano Terra	85,75 mq	99,20 mq	1,00	99,20 mq	3,25 m	Terra
Veranda coperta	44,25 mq	44,25 mq	0,30	13,28 mq	3,25 m	Terra
Terrazze scoperte	14,45 mq	14,45 mq	0,20	2,89 mq	0,00 m	Terra
Porticato	50,95 mq	50,95 mq	0,25	12,74 mq	3,35 m	Seminterrato
Terreno pertinenziale (al netto del caseggiato)	400,00 mq	400,00 mq	0,10	40,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				180,29 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				180,29 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	3412			A3	2	5,5 vani	155 mq	193,15 €	S1-T-1	

(allegato n. 9 visura catastale)

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi è corrispondente alla planimetria catastale (allegato n. 10).

STATO CONSERVATIVO

L'intero fabbricato è in totale stato di abbandono conservativo, di sicurezza e staticità (vedasi riprese fotografiche allegato n. 3 lotto 2).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile di cui trattasi è rappresentato da un fabbricato urbano in stato di abbandono, comprendente un'unità abitativa con locali accessori distribuita su tre piani, con terreno libero pertinenziale, sito nel Comune di Alcamo, accessibile da una stradella denominata via dei Papaveri snc..

Detto immobile, ubicato nei pressi della rinomata località turistica - balneare di Alcamo Marina, in Contrada

Canalotto, è raggiungibile percorrendo dal centro cittadino di Alcamo la strada Provinciale SP 55; il posto è ubicato in zona collinare con giacitura in medio/forte pendio e con esposizione ed orientamento del lotto che degrada da ovest verso est; nelle vicinanze, il luogo è in buona parte edificato con costruzioni prevalentemente unifamiliari di tipo a villetta ad uso residenziale-stagionale.



Il caseggiato insiste quasi al centro dell'intero lotto di terreno, esteso mq 600, assimilabile geometricamente ad un rettangolo regolare; il lotto di terreno al netto dell'area di sedime del caseggiato è esteso circa 400 mq, suddiviso in due spezzoni, uno a monte lato ovest, ove esiste il varco carrabile di accesso al lotto e l'altro spezzone a valle lato sud; le rispettive aree sono in stato di abbandono colturale con all'interno cespugli, arbusti ed alcuni alberi di ulivo in stato selvatico.

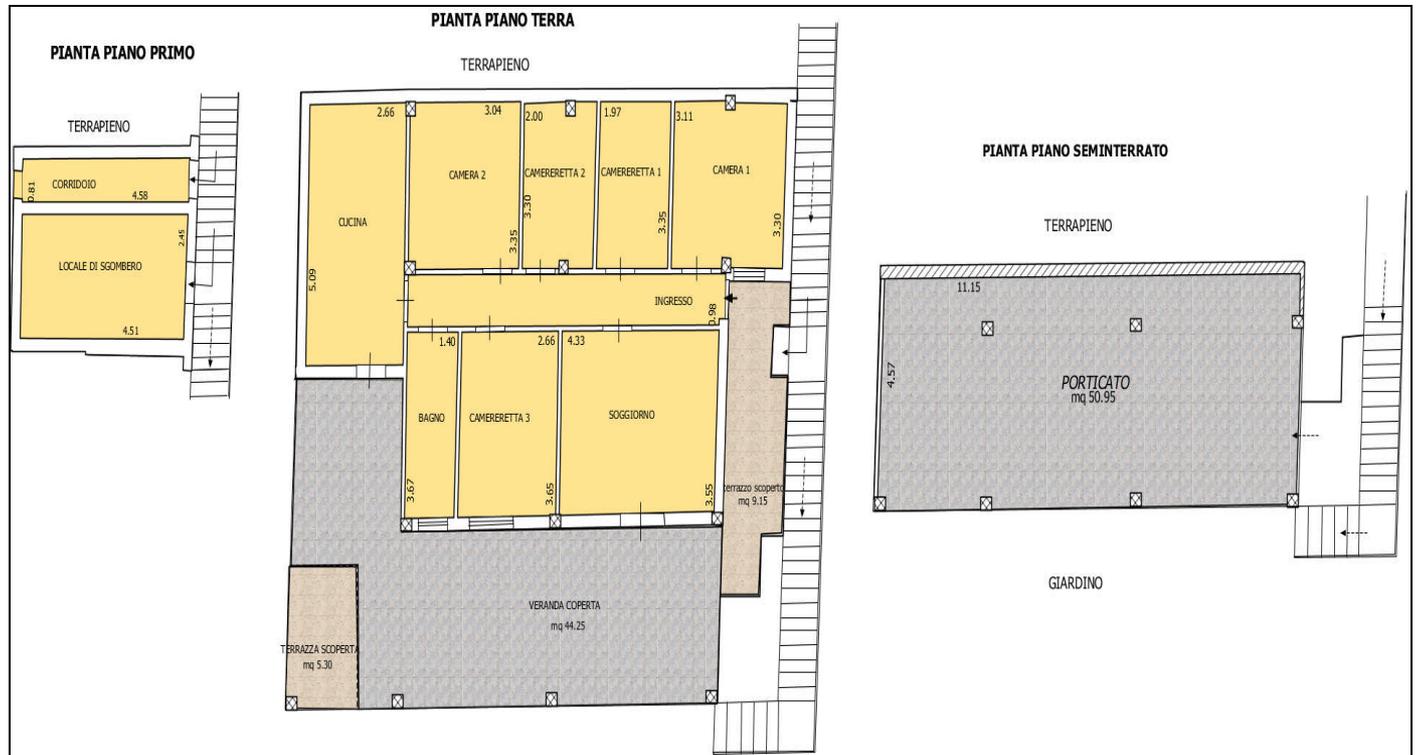
Il fabbricato, risalente ai primi anni 60, si sviluppa a pianta rettangolare e data la natura acclive del suolo si dispone su tre livelli; il tutto realizzato in buona parte con struttura intelaiata con travi e pilastri in c.a. su cordoli di fondazioni in cemento, solai in parte in latero cemento e in parte con struttura in legno e con soprastanti lastre di fibrocemento ondulate (eternit), tompagnatura e tramezzi divisorii interni in conci e segati di tufo, prospetto esterno con intonaco grezzo a rinzaffo.

Attualmente l'intero fabbricato versa in "pessime" condizioni conservative, tenuto conto che non risultano eseguiti da almeno un decennio, interventi ordinari e straordinari; da una meticolosa ispezione generale, si è constatato che in diversi punti del caseggiato e principalmente nelle strutture intelaiate e nei solai in latero-cemento, sono presenti avanzati processi di ammaloramento, con ossidazione delle intelaiature in ferro, distacchi del rivestimento cementizio e parte degli intonaci; i serramenti esterni in legno sono in pessime condizioni di conservazione e funzionalità, gli impianti idrico ed elettrico (fuori traccia) sono fuori uso e non a norma. Le finiture dell'intero fabbricato sono al grezzo, la pavimentazione dell'unità abitativa di piano terra è con battuto di cemento e le pareti e i soffitti sono rifiniti con intonaco a rinzaffo. Il bagno anche se provvisto dei principali pezzi sanitari si presenta fuori uso. La scala di accesso esterna (lato nord del caseggiato) realizzata in muratura e cemento è in pessime condizioni conservative e di sicurezza (allegato n. 3 foto n. 15-16-26).

La distribuzione per livelli dell'intero fabbricato (allegato n. 11 elaborato grafico), è così articolata:

- al piano terra è presente l'unità abitativa, disservita da un ingresso corridoio centrale che disimpegna in senso orario, un vano soggiorno, una cameretta, un bagno e a seguire una cucina e altri quattro piccoli vani letto, per una superficie utile di mq 85,75 e lorda di mq 99,20, oltre una veranda coperta (lato est) di mq 44,25 e due terrazze scoperte di mq 5,30 e 9,15 (allegato n. 3 foto dalla n. 17 alla n. 22);

- al piano primo sono presenti un corridoio che dalla scala esterna conduce ad una piccola area libera, ed un piccolo vano di sgombero provvisto di solo vano porta, il tutto per una superficie utile di mq 14,75 e lorda di mq 20,30 (allegato 3 foto n. 23-24);
- al piano seminterrato è presente un vano porticato, al rustico, di mq 50,95 (allegato n. 3 foto n. 25).



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/04/1948 al 13/02/2007	Omissis fu Omissis Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio G. Ferrara	17/04/1948		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	15/05/1948	4904	4620
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Alcamo	05/05/1948	1783	

Dal 14/02/2007 al 16/02/2017	Omissis per la quota di 1/2 e Omissis per la quota di 1/2, per successione ad Omissis deceduto il 14/02/2007, in virtù del testamento pubblicato con verbale dell'Archivio Notarile di Trapani del 16/12/2016 registrato a Trapani il 20/12/2016 al n. 1381 e dichiarazione a fianco indicata Codice Fiscale/P.IVA:	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	15/04/2008	9662	7151
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Alcamo	13/02/2008	82	9		
Dal 17/02/2017 ad oggi	Omissis per la quota di 1/1, per atto di divisione a fianco specificato, stipulato con Omissis sopra indicato Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Vincenzo Lombardo	17/02/2017	74752	25677
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	21/02/2017	3378	2586
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Castelvetrano	21/02/2017	414			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Alla data di deposito della presente relazione, il legale del creditore procedente ha richiesto l'assegnazione del termine per l'integrazione della documentazione ipotecaria (nella fattispecie, della nota di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità del de cuius Omissis).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile, presente nel fascicolo informatico, aggiornata al 08/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 11/12/2018
Reg. gen. 22754 - Reg. part. 2245
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di Omissis
Contro Omissis, Omissis
Capitale: € 68.413,01
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 18/01/2016
N° repertorio: 416/2016

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 08/06/2023
Reg. gen. 11991 - Reg. part. 9784
Quota: 1/1
A favore di Omissis
Contro Omissis, Omissis

Oneri di cancellazione

Da informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Trapani, si è accertato che gli oneri di cancellazione ammontano ad € 588,00 ossia € 294,00 per ogni verbale di pignoramento immobili ed € 294,00 (importo minimo) per ogni ipoteca giudiziale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'intero caseggiato è di vecchia costruzione; come confermato dalla parte nell'atto di divisione del 17.02.2017 rep. 74752 rogato dal notaio Vincenzo Lombardo, l'edificio è antecedente al 01/09/1967 ed è stato realizzato dal genitore Omissis, dopo l'acquisto del terreno con Atto del 17.04.1948 rogato dal Notaio G. Ferrara.

** La scrupolosa ispezione dei luoghi ed in particolare alla copertura del caseggiato, rappresentata da lastre ondulate di eternit (allegato n. 3 foto n. 26), ha permesso di individuare un discreto stato di conservazione dell'intera copertura, in considerazione del fatto che le lastre ondulate non presentano microlesioni, lesioni e/o frammentazioni che ne giustifichino l'immediata rimozione. Pertanto, l'intervento da eseguirsi è quello dell'incapsulamento delle predette lastre, di cui alla Legge 27/03/1992 n. 257 e fino al D. Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 e s.m.i. che raccoglie in maniera organica tutta la normativa in materia di amianto. Nella fattispecie, il trattamento della copertura, prevede l'utilizzo di prodotti penetranti o ricoprenti che inglobano le fibre di amianto, atti a costituire una pellicola di protezione sulla superficie trattata al fine di impedire la dispersione delle micro particelle dannose nell'ambiente circostante. Detto intervento è da operarsi sempre a mezzo di ditte specializzate regolarmente iscritte all'Albo dei Gestori Ambientali.

In merito alla spesa da sostenere per l'esecuzione dell'intervento di incapsulamento delle lastre ondulate di eternit, lo scrivente C.T.U., dalle indagini eseguite, ha accertato un costo di € 45,00/mq (IVA inclusa), comprendente: - Predisposizione del Piano di Lavoro e presentazione alla competente Ausl; - Allestimento Cantiere; - Incapsulamento totale della superficie esposta; Attestazione di conformità del prodotto incapsulante

applicato; - Attestazione di conforme esecuzione dei lavori.
- Conteggio: Superficie da trattare mq 120 x € 45,00/mq = € 5.400,00

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile rientra nella classe energetica "G" (allegato n. 12 Attestato di Prestazione Energetica acquisito dal C.T.U.).

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Alcamo (TP) - Contrada Bosco d'Alcamo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile è pervenuto di debitori esecutati per atto di compravendita (vedasi paragrafo provenienze ventennali).

CONFINI

Il lotto "A" p.lla 282 è confinante: da nord con proprietà Omissis + 2, da est e da ovest con proprietà Omissis e da sud con proprietà Omissis.

Il lotto "B" p.lla 286 è confinante: da nord con proprietà Omissis, da est con proprietà Omissis, da sud con

proprietà Omissis + 3 e da ovest con proprietà Omissis.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo (lotto A p.lla 282)	300,00 mq	300,00 mq	1,00	300,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo (lotto B p.lla 286)	930,00 mq	930,00 mq	1,00	930,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1230,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1230,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
5	282				Uliveto	1	03.00 are	2,63 €	1,70 €	
5	286				Vigneto	3	09.30 are	7,93 €	2,88 €	

(allegato n. 13 visure catastali)

STATO CONSERVATIVO

L'intero appezzamento di terreno costituito dai due lotti "A" e "B", data la scarsa consistenza agraria e la difficoltà di accesso, è da oltre un decennio in stato di abbandono.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul bene in oggetto risulta atto di ampliamento di servitù di passaggio, stipulato in data 21.02.1986 rep. 45316 rogato dal notaio Francesco Incardona, trascritto a Trapani il 12.03.1986 ai nn. 4832/4167.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE PREVALENTI

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo esteso complessivamente are 12.30, composto di due lotti vicini di diversa consistenza, sito nella località Bosco D'Alcamo del territorio di Alcamo (allegato n. 3 foto n.

27).

L'intera superficie ricade all'interno della zona territoriale tipica collinare del versante agrario di Alcamo - Castellammare del Golfo, caratterizzata prevalentemente da terreni semi pianeggianti intervallati a medie colline, di discreta fertilità agraria. Il posto è ubicato nei pressi della rinomata località turistica di Alcamo Marina, raggiungibile dalla predetta località, percorrendo la via comunale dell'Acquario per un tratto di 1,5 Km circa, che si diparte dalla principale Strada Statale 187.



L'intero appezzamento di terreno agricolo, ad oggi in totale stato di abbandono colturale, si presenta così composto:

* Lotto "A" esteso mq 300, identificato con la particella 282, di forma geometrica di una striscia irregolare; all'interno della superficie sono presenti alcuni alberi di ulivo in stato selvatico;

* Lotto "B" esteso mq 930, identificato con la particella 286, di forma geometrica di un trapezio irregolare; il piano di campagna è incolto e con giacitura in leggero medio pendio.

All'interno dei due lotti non sono presenti costruzioni e/o qualsiasi altro tipo di manufatti edilizi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/09/1984 ad oggi	Omissis per la quota di 1/2 e Omissis per la quota di 1/2	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	Codice Fiscale/P.IVA:	notaio Francesco Incardona	27/09/1984	38881	
Trascrizione					
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Trapani	16/10/1984	20624	17966	
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Trapani	15/10/1984	8758		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile, presente nel fascicolo informatico, aggiornata al 08/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 11/12/2018
Reg. gen. 22754 - Reg. part. 2245
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di Omissis
Contro Omissis, Omissis
Capitale: € 68.413,01
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 18/01/2016
N° repertorio: 416/2016

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 08/06/2023
Reg. gen. 11991 - Reg. part. 9784
Quota: 1/1

A favore di Omissis
Contro Omissis, Omissis

Oneri di cancellazione

Da informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Trapani, si è accertato che gli oneri di cancellazione ammontano ad € 588,00 ossia € 294,00 per ogni verbale di pignoramento immobili ed € 294,00 (importo minimo) per ogni ipoteca giudiziale.

NORMATIVA URBANISTICA

In merito alla destinazione urbanistica, l'intero appezzamento di terreno, composto da due lotti, secondo il vigente P.R.G. di Alcamo, comprensivo delle prescrizioni esecutive e regolamento edilizio, approvato con D.A. n. 404/DRU del 04.07.2001 notificato in data 12.07.2001 prot. 42469 e pubblicato nella G.U.R.S. n. 43 del 31.08.2001, ricade:

- in buona parte (p.lla 282 e porzione della p.lla 286) in zona "E5" zona di tutela dei margini dei valloni - La zona E5 comprende aree agricole che costituiscono un "filtro" rispetto ai valloni oggetto di specifica tutela ai sensi dell'Art. 60 al fine di non provocare o accentuare fenomeni di instabilità dei versanti;
- la restante porzione della particella 286 in zona "E4" zona di tutela dei valloni - La zona E4 comprende le aree di incisione dei valloni caratterizzate da un particolare ecosistema di pregio naturalistico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la valutazione dei beni di cui si tratta, fra i diversi metodi estimativi dedotti dagli insegnamenti della dottrina e della giurisprudenza, il sottoscritto C.T.U. ritiene giusto adottare il metodo di stima comunemente detto a Valore Commerciale, considerandolo nella fattispecie il più attendibile al fine di conoscere rapidamente il valore economico di ogni bene.

Al fine di stabilire una scala di valori in cui inserire gli immobili in questione, si è disposta una scrupolosa indagine di mercato assumendo informazioni presso operatori del settore, agenzie immobiliari, intermediari e proprietari, nonché delle quotazioni espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI I° Sem. 2023) facendo riferimento a situazioni di mercato, pregresse ed attuali, relative alle varie località, ed apportando eventuali correttivi o adeguamenti, in relazione alle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, tali da influenzare il prezzo al di fuori della fascia dei valori definiti.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato di civile abitazione composto da piano terra, primo e secondo ubicato a Alcamo (TP) - Via Milazzo n. 84 - 86 - 86/A.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 125, Part. 36, Sub. 3, Categoria A3

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato di civile abitazione in Alcamo (TP) - Via Milazzo n. 84 - 86 - 86/A	197,96 mq	500,00 €/mq	€ 98.980,00	100,00%	€ 98.980,00
				Valore di stima:	€ 98.980,00

Valore di stima: € 98.980,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione Urbanistica (definizione domanda di Sanatoria L. 47/85)	8000,00	€
Adeguamento e correzione della stima: il deprezzamento del valore del 15% a fianco indicato 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.	15,00	%

Valore finale di stima: € 77.000,00

Il valore finale è stato espresso in arrotondamento.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** – Fabbricato urbano in stato di abbandono, composto da piano seminterrato, terra e primo, con terreno pertinenziale circostante, ubicato a Alcamo (TP) - Contrada Canalotto - via dei Papaveri snc. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 3412, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 – Fabbricato urbano in Alcamo (TP) - Contrada Canalotto -	180,29 mq	300,00 €/mq	€ 54.087,00	100,00%	€ 54.087,00

via dei Papaveri snc					
					Valore di stima: € 54.087,00

Valore di stima: € 54.087,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di risanamento copertura con incapsulamento eternit:	5400,00	€
Adeguamento e correzione della stima: il deprezzamento del valore del 15% a fianco indicato 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.	15,00	%

Valore finale di stima: € 41.400,00

Il valore finale è stato espresso in arrotondamento.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** – Appezamento di terreno agricolo incolto, esteso mq 1230, composto da due piccoli lotti, ubicato a Alcamo (TP) - Contrada Bosco d'Alcamo.
Identificato al catasto Terreni - Fig. 5, Part. 282, Qualità Uliveto - Fig. 5, Part. 286, Qualità Vigneto

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Terreno in Alcamo (TP) - Contrada Bosco d'Alcamo	1230,00 mq	0,90 €/mq	€ 1.107,00	100,00%	€ 1.107,00
					Valore di stima: € 1.107,00

Valore di stima: € 1.107,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Adeguamento e correzione della stima: il deprezzamento del valore del 10% a fianco indicato 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	10,00	%

Valore finale di stima: € 1.000,00

Il valore finale è stato espresso in arrotondamento.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Trapani, li 03/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Avviso alle parti del 03-04/11/2023
- ✓ N° 2 - Verbale di sopralluogo del 16/11/2023
- ✓ N° 3 - Riprese fotografiche
- ✓ N° 4 - Visura catastale lotto 1
- ✓ N° 5 - Planimetria catastale lotto 1
- ✓ N° 6 - Elaborato planimetrico lotto 1
- ✓ N° 7 - Copia domanda di sanatoria e richiesta documentazione Comune di Alcamo
- ✓ N° 8 - Attestato di Prestazione Energetica lotto 1
- ✓ N° 9 - Visura catastale lotto 2
- ✓ N° 10 - Planimetria catastale lotto 2
- ✓ N° 11 - Elaborato planimetrico lotto 2
- ✓ N° 12 - Attestato di Prestazione Energetica lotto 2
- ✓ N° 13 - Visure catastali lotto 3