

ALLEGATO M

Versione per la privacy

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Trapani Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 57/2023 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 57/2023 del R.G.E.....	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 101.767,25	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17

INCARICO

All'udienza del 29/02/2024, il sottoscritto Ing. Di Trapani Daniele, con studio in Via Nunzio Nasi, 15 - 91016 - Erice (TP), email danditrapani@gmail.com; daniele.ditrapani@unipa.it, PEC daniele.ditrapani@ordineingegneritrapani.it, Tel. 334 9225309, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Sicilia 42, piano 3

DESCRIZIONE

Piena proprietà (1000/1000) della debitrice eseguita **** Omissis **** di un fabbricato per civile abitazione posto al terzo piano senza ascensore di un maggiore complesso edilizio e ubicato nella via Sicilia al numero civico 42, nella frazione Casa Santa del Comune di Erice. A tale unità immobiliare si accede per il tramite di una scala interna condominiale, ed è composta di ingresso, quattro vani, veranda, cucina, bagno e bagnetto di servizio. Detta unità immobiliare risulta censita al NCEU del Comune di Erice al foglio 156, particella 552, sub. 9, Zona censuaria 3, categoria A/2, classe 8, vani 7,5, rendita catastale: 185,92 euro. L'unità immobiliare si trova in zona periferica a traffico abbastanza scorrevole con buone possibilità di parcheggio. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Sicilia 42, piano 3

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con **** Omissis **** o aventi causa, ad est con la via Sicilia, a sud con appartamento complanare proprietà di **** Omissis **** o aventi causa e con area condominiale, ad ovest con proprietà **** Omissis **** o aventi causa e con vano scala e aree condominiali.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	144,00 mq	158,00 mq	1	158,00 mq	3,20 m	3
Balcone scoperto	6,12 mq	6,12 mq	0,25	1,53 mq	0,00 m	3
Veranda	3,00 mq	3,00 mq	0,95	2,85 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				162,38 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				162,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/12/1999 al 29/01/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 156, Part. 552, Sub. 9, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Superficie catastale 160 mq Rendita € 185,92 Piano 3
Dal 29/01/2010 al 10/06/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 156, Part. 552, Sub. 9, Zc. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 8 Superficie catastale 160 mq Rendita € 185,92 Piano 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	156	552	9	3	A2	3	8	160 mq	185,92 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sulla base del sopralluogo effettuato in data 26-03-2024, non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Si è infatti riscontrata una diversa distribuzione interna, con fusione tra il vano ripostiglio e la cucina, a formare un unico vano di maggiori dimensioni. Aggiornamento planimetria catastale; oneri stimabili in 400 euro.

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato in data 26-03-2024, si è riscontrata la presenza di alcune lesioni di moderata entità sull'intonaco della trave esterna al corridoio, nonché diverse macchie su soffitto e pareti ascrivibili ad umidità verosimilmente proveniente dal lastrico solare. Pertanto, lo stato conservativo dell'immobile è da considerarsi mediocre.

PARTI COMUNI

Androne di ingresso, vano scala condominiale, impianti di riscaldamento e sollevamento acqua potabile, cisterna, cisterna per il gasolio, locali caldaia e autoclave ubicati nello scantinato, scarichi di acque bianche e nere, pozzo luce e quanto altro è per legge o per consuetudine ritenuto di uso e godimento comune in un condominio edilizio, fatta eccezione per l'area libera dal terzo piano in su, che unitamente a quanto vi insiste risulta di esclusiva proprietà del costruttore dell'edificio, signor **** Omissis **** o aventi causa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni - tipologia: verosimilmente travi continue rovesce, materiale: c.a. Esposizione principale: Est. Altezza interna utile: 3.20 m. Strutture verticali: calcestruzzo armato con travi e pilastri mista a muratura di tufo. Solai: in mattoni di laterizi misti a strutture di cemento. Manto di copertura: a tetto piano accessibile a mezzo di scala. Pareti: tramezzatura interna in segati di tufo, intonaco esterno con rinzafo di malta comune per intonaco civile. Intonaco interno realizzato a base di gesso scagliola e pareti interne tinteggiate con tinte lavabili del tipo ducotone su preparazione con gesso a scagliola. Le pareti dei bagni sono rivestite di piastrelle ceramiche fino ad una altezza di circa 2,00 m dal pavimento. Pavimentazioni interne: piastrelle in gres ceramico, dimensioni: 40x40. Pavimentazioni balconi: piastrelle dimensioni 20x10. La scala interna è rivestita in marmo. Infissi esterni in legno. Infissi interni in legno. Portoncino di ingresso all'appartamento in legno lamellare. Portone di ingresso al complesso edilizio su piano stradale in alluminio misto a vetro. Impianto elettrico: sottotraccia 220V, condizioni buone. Impianto idrico: sottotraccia, condizioni buone.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta al momento occupato dalla debitrice, dal coniuge e dalla figlia disabile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/12/1999 al 29/01/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gino Attilio Di Vita	02/12/1999	24065	10814
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	04/12/1999	20660	16670
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trapani	20/12/1999	4357			
Dal 29/01/2010 al 10/06/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aldo Antonio Piazza	29/01/2010	52278	24780
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	01/02/2010	2261	1642

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trapani	29/01/2010	697	1T

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 10/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Concessione di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 29/01/2010
Reg. gen. 2262 - Reg. part. 264
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00

Trascrizioni

- **Atto esecutivo derivante da pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 19/06/2023
Reg. gen. 12726 - Reg. part. 10405
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare ricade nella zona omogenea B1 del PRG del Comune di Erice, zona di completamento e trasformazione, caratterizzata da indice di fabbricabilità di 3,50 mc/mq. Le destinazioni d'uso ammesse nella sottozona B1 sono:

Categoria a) Residenziale:

Classe 1: Funzione abitativa:

1 - abitazioni

Categoria b) Produttiva:

Classe 2: Attività artigiane e di servizio

1 - artigianato di servizio alle persone

2 - artigianato di servizio non alle persone

3 - artigianato di produzione di beni laboratoriali non molesto

4 - manutenzione e riparazione di veicoli

Classe 3: Attività industriali

1 - attività artigiana di assemblaggio

2 - attività artigiana di produzione

Categoria c) commerciale - direzionale - turistica

Classe 5: Attività commerciali

1 - commercio al dettaglio con Sv inferiore a mq. 150 (esercizi di vicinato)

2 - commercio al dettaglio con Sv tra 151 e 1000 mq (medie strutture di vendita)

3 - Esercizi pubblici

4 - Mercati coperti

5 - Magazzini coperti e depositi all'aperto annessi alle attività di vendita al dettaglio

Classe 6: Attività terziarie

1 - attività direzionali, finanziarie e assicurative

2 - erogazione di servizi: uffici aperti al pubblico, uffici giudiziari, uffici privati, studi professionali

3 - istituzioni pubbliche

Classe 7: Attività di servizio

1 - strutture per l'istruzione

2 - strutture culturali (musei, sedi espositive, biblioteche, archivi ecc.)

3 - attrezzature ricreative, sportive e per lo spettacolo

4 - attrezzature associative, per le attività politiche, sociali-sanitarie ed assistenziali, sindacali e di categoria

5 - strutture sanitarie

6 - strutture religiose

7 - impianti tecnologici

8 - parcheggi scoperti

9 - autorimesse e garages

10 - autonoleggi

11 - attrezzature fieristiche, sportive e manifestazioni temporanee

12 - autostazioni

Classe 8: Attività ricettive

1 - alberghi, hotel, motel, pensioni, case albergo

2 - servizi complementari alle attività turistiche

3 - Sono ammessi tutti gli interventi definiti dell'art. 3 lettera a), b), c) e d), del D.P.R. 380/01 e s.m.i. come recepito dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e s.m.i. (Ordinaria Manutenzione, Straordinaria manutenzione e Restauro e Risanamento Conservativo, ristrutturazione edilizia), nonché ristrutturazione edilizia attraverso la demolizione e ricostruzione.

4 - L'edificazione è permessa a mezzo di singole concessioni quando esistano le opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante) e risultino previste dallo strumento urbanistico generale quelle di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 21 della L.R. n.71/78.

5 - In caso di trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazioni ed ampliamenti nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale che abbiano una superficie non

superiore a mq. 1.000 (mille) il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica può autorizzare le suddette opere con singolo Permesso di Costruire, anche senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione, nel rispetto dei limiti di densità previsti dall'art. 7 del D.M. 2 Aprile 1968 n.3519 e successive modifiche ed integrazioni.

6 - Nel lotto intercluso la cui misura della superficie fondiaria è compresa tra 1.000 mq e 2.000 mq, che non ha possibilità di accorpamento con proprietari confinanti per la formazione di comparto edificatorio o piano di lottizzazione, è consentito edificare attraverso Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. come recepito della L.R. n. 16/2016.

7 - Nei casi previsti dal precedente comma (lotto intercluso) e per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a mq. 120 (centoventi) la densità edilizia fondiaria massima sarà di 9 mc./mq. e l'altezza massima di ml. 11,00. Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1000, fermo restando l'altezza massima di ml. 11,00. In questi casi l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto 2° dell'art. 9 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 3519 e successive modifiche ed integrazioni, fermo restando l'acquisizione del parere preventivo dell'ufficio del Genio Civile.

8 - Quando mancano le condizioni di cui ai precedenti commi, e nelle rimanenti aree non edificate l'attività edilizia delle sottozone B1 è subordinata alla preventiva approvazione dei Piani di Lottizzazione ai sensi della legge 17 Agosto 1942, n. 1150, art. 28 e successive modifiche ed integrazioni, o all'approvazione dei comparti di attuazione definiti dalle presenti Norme al precedente art. 18, redatti in conformità delle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

9 - Nella sottozona B1 devono essere rispettate le norme seguenti:

- Distanze, allineamenti, arretramenti, distacchi:

o minima tra edifici DE: m.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata

o Minima dal confine DP: m. 5,00 od a confine, è inoltre consentita la costruzione in aderenza;

o Minima dalla strada:

a) minimo m.10,00 dal ciglio opposto per edifici con più di due elevazioni, salvo distacco maggiore per il rispetto dell'allineamento esistente;

b) minimo dal ciglio stradale in modo da consentire l'allineamento con i fabbricati esistenti per edifici con non più di due elevazioni. La superficie resa libera dall'arretramento rispetto al filo stradale non viene esclusa nel calcolo della cubatura.

- Altezza massima consentita m. 16,50, con le limitazioni della normativa antisismica;

- Numero di piani fuori terra 5 (cinque);

- Rapporto di copertura massimo consentito il 70% della superficie fondiaria disponibile;

- Parcheggi 1/10 della volumetria esistente;

- Parcheggi per le destinazioni compatibili con la zona B1 diverse dalla residenza: nella misura indicata all'art. 25 delle presenti norme;

- La dotazione minima di Verde d'uso privato pertinenziale (Vper) espresso in percentuale rispetto alla Superficie fondiaria (Sf) di riferimento ed in funzione della singola sottozona B1 è pari al 20% dell'area non edificata. Tale superficie a verde dovrà essere realizzata per almeno il 50% su terreni con permeabilità profonda (senza la presenza di manufatti interrati);

- Il rapporto minimo (metro/metro) ammissibile fra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona (ad eccezione delle zone di rispetto stradale), di proprietà, e dai cigli stradali, e l'altezza delle varie fronti stesse ovvero l'indice di visuale libera (VI) è fissato in 0,5 mq/mq;

- Sono consentiti interventi di sistemazione a verde con piante della macchia-Foresta Mediterranea (siepi, cespugli, fiori, alberi di mandorlo, carrubo, olivo e da frutto) della zona costiera entro i 300 metri dal mare e piantagioni di specie Aalofile e xerofite.

10 - Nelle zone B1 ricadenti all'interno del perimetro della Z.F.U. e solamente per il periodo temporale indicato nelle N.T.A. della stessa variante per la Z.F.U., nel caso di interventi edilizi diretti, finalizzati alla realizzazione di attrezzature alberghiere e/o di servizi complementari al turismo, come definiti dalle presenti norme, da attuare attraverso interventi di nuova costruzione, ampliamenti, ristrutturazione edilizia con modifica delle

destinazioni d'uso, ristrutturazione urbanistica, fermo restando gli altri parametri edilizi di cui ai precedenti commi, l'edificazione sarà consentita in lotti di superficie superiore a 200 metri quadri con la massima Densità edilizia fondiaria (Def) pari a 4 mc/mq., altezza massima di m. 19,50 e numero di piani fuori terra 6 (sei). In questi casi dovranno essere comunque rispettati gli standard di parcheggio pertinenziale indicati all'art. 25 delle presenti norme, e di verde attrezzato nella misura prevista per le sottozone "T1a" e "T3a". Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

11 - Nelle zone B1, nel caso in cui la proprietà di un'area edificabile si estende anche su aree confinanti e/o contigue a destinazione pubblica con vincolo preordinato all'esproprio, è consentito realizzare sulla parte edificabile la volumetria risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria estesa all'intera proprietà. In tal caso l'eventuale eccedenza rispetto all'altezza massima consentita non può superare il 20%. In compensazione, la parte dell'area a destinazione pubblica dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune previo atto di convenzione, da sottoscrivere al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

12 - Nelle zone B1, nel caso in cui la proprietà di un'area edificabile si estende anche su aree individuate dal P.R.G. a "verde privato", qualora nell'area di proprietà vengano eseguiti interventi finalizzati alla realizzazione di attrezzature alberghiere e/o di servizi complementari al turismo, l'area a "verde privato" può essere utilizzata come pertinenza di attività complementari al turismo ove possono essere realizzate opere con strutture precarie ascrivibili alle opere minori (gazebo mobili, tendoni, pergolati, e simili), anche per lo svolgimento di attività ludiche, ricreative, culturali, bar, parco giochi, e similari.

13 - Riguardo alle attività commerciali, nella zona "B1" sono consentiti tutti i settori merceologici di cui alle lettere a) e b) dell'art. 124 delle presenti norme 14 - In detta zona i tipi di esercizi consentiti sono:

esercizi di vicinato;

mercati coperti;

medie strutture di vendita.

15 - Sono fatti salvi gli esercizi commerciali esistenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Progetto approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Erice in data 09/05/1968 e relativa Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Erice in data 16/08/1968. Progetto di variante approvato dalla CEC in data 30/07/1971, n. 187.

Dopo accurata ricerca presso il competente Ufficio Tecnico Comunale, non è stato possibile reperire alcun documento inerente l'immobile oggetto del procedimento (vedasi Allegato E alla perizia). Sulla base della documentazione visionata presso l'Ufficio Provinciale del Territorio, scheda planimetrica di impianto e Modello 5, non sussiste corrispondenza con lo stato dei luoghi. In particolare, è stata effettuata fusione non autorizzata tra il vano ripostiglio e la cucina, a formare un unico vano di maggiori dimensioni. Tale abuso può essere sanato presentando una CILA in sanatoria con sanzione di 1000 euro più 250 euro per oneri tecnici.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Da comunicazioni intercorse con l'Amministratore di Condominio, nel bilancio chiuso al 30/12/2022 a carico dell'unità immobiliare di proprietà di **** Omissis **** risulta un debito di € 5058.27 comprensivo di quote per lavori straordinari anticipati dai condomini e quote ordinarie. Dal 01/01/2024 al 4/4/2024 è maturato un debito di € 640.00 per quote ordinarie.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Sicilia 42, piano 3
Piena proprietà (1000/1000) della debitrice eseguita **** Omissis **** di un fabbricato per civile abitazione posto al terzo piano senza ascensore di un maggiore complesso edilizio e ubicato nella via Sicilia al numero civico 42, nella frazione Casa Santa del Comune di Erice. A tale unità immobiliare si accede per il tramite di una scala interna condominiale, ed è composta di ingresso, quattro vani, veranda, cucina, bagno e bagnetto di servizio. Detta unità immobiliare risulta censita al NCEU del Comune di Erice al foglio 156, particella 552, sub. 9, Zona censuaria 3, categoria A/2, classe 8, vani 7,5, rendita catastale: 185,92 euro. L'unità immobiliare si trova in zona periferica a traffico abbastanza scorrevole con buone possibilità di parcheggio. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 156, Part. 552, Sub. 9, Zc. 3, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 121.785,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il valore finale di stima tiene conto degli oneri condominiali insoluti e delle spese necessarie per aggiornare la planimetria catastale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Erice (TP) - Via Sicilia 42, piano 3	162,38 mq	750,00 €/mq	€ 121.785,00	100,00%	€ 121.785,00
				Valore di stima:	€ 121.785,00

Valore di stima: € 121.785,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1750,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 101.767,25

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Il valore finale di stima tiene conto degli oneri condominiali insoluti e delle spese necessarie per aggiornare la planimetria catastale.

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.

Erice, li 01/07/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Trapani Daniele

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Sicilia 42, piano 3
Piena proprietà (1000/1000) della debitrice esecutata **** Omissis **** di un fabbricato per civile abitazione posto al terzo piano senza ascensore di un maggiore complesso edilizio e ubicato nella via Sicilia al numero civico 42, nella frazione Casa Santa del Comune di Erice. A tale unità immobiliare si accede per il tramite di una scala interna condominiale, ed è composta di ingresso, quattro vani, veranda, cucina, bagno e bagnetto di servizio. Detta unità immobiliare risulta censita al NCEU del Comune di Erice al foglio 156, particella 552, sub. 9, Zona censuaria 3, categoria A/2, classe 8, vani 7,5, rendita catastale: 185,92 euro. L'unità immobiliare si trova in zona periferica a traffico abbastanza scorrevole con buone possibilità di parcheggio. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 156, Part. 552, Sub. 9, Zc. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare ricade nella zona omogenea B1 del PRG del Comune di Erice, zona di completamento e trasformazione, caratterizzata da indice di fabbricabilità di 3,50 mc/mq. Le destinazioni d'uso ammesse nella sottozona B1 sono: Categoria a) Residenziale: Classe 1: Funzione abitativa: 1 - abitazioni Categoria b) Produttiva: Classe 2: Attività artigiane e di servizio 1 - artigianato di servizio alle persone 2 - artigianato di servizio non alle persone 3 - artigianato di produzione di beni laboratoriali non molesto 4 - manutenzione e riparazione di veicoli Classe 3: Attività industriali 1 - attività artigiana di assemblaggio 2 - attività artigiana di produzione Categoria c) commerciale - direzionale - turistica Classe 5: Attività commerciali 1 - commercio al dettaglio con Sv inferiore a mq. 150 (esercizi di vicinato) 2 - commercio al dettaglio con Sv tra 151 e 1000 mq (medie strutture di vendita) 3 - Esercizi pubblici 4 - Mercati coperti 5 - Magazzini coperti e depositi all'aperto annessi alle attività di vendita al dettaglio Classe 6: Attività terziarie 1 - attività direzionali, finanziarie e assicurative 2 - erogazione di servizi: uffici aperti al pubblico, uffici giudiziari, uffici privati, studi professionali 3 - istituzioni pubbliche Classe 7: Attività di servizio 1 - strutture per l'istruzione 2 - strutture culturali (musei, sedi espositive, biblioteche, archivi ecc.) 3 - attrezzature ricreative, sportive e per lo spettacolo 4 - attrezzature associative, per le attività politiche, sociali-sanitarie ed assistenziali, sindacali e di categoria 5 - strutture sanitarie 6 - strutture religiose 7 - impianti tecnologici 8 - parcheggi scoperti 9 - autorimesse e garages 10 - autonoleggi 11 - attrezzature fieristiche, sportive e manifestazioni temporanee 12 - autostazioni Classe 8: Attività ricettive 1 - alberghi, hotel, motel, pensioni, case albergo 2 - servizi complementari alle attività turistiche 3 - Sono ammessi tutti gli interventi definiti dell'art. 3 lettera a), b), c) e d), del D.P.R. 380/01 e s.m.i. come recepito dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e s.m.i. (Ordinaria Manutenzione, Straordinaria manutenzione e Restauro e Risanamento Conservativo, ristrutturazione edilizia), nonché ristrutturazione edilizia attraverso la demolizione e ricostruzione. 4 - L'edificazione è permessa a mezzo di singole concessioni quando esistano le opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante) e risultino previste dallo strumento urbanistico generale quelle di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 21 della L.R. n.71/78. 5 - In caso di trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazioni ed ampliamenti nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale che abbiano una superficie non superiore a mq. 1.000 (mille) il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica può autorizzare le suddette opere con singolo Permesso di Costruire, anche senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione, nel rispetto dei limiti di densità previsti dall'art. 7 del D.M. 2 Aprile 1968 n.3519 e successive modifiche ed integrazioni. 6 - Nel lotto intercluso la cui misura della superficie fondiaria è compresa tra 1.000 mq e 2.000 mq, che non ha possibilità di accorpamento con proprietari confinanti per la formazione di comparto edificatorio o piano di lottizzazione, è consentito edificare attraverso Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/01 e

s.m.i. come recepito della L.R. n. 16/2016. 7 - Nei casi previsti dal precedente comma (lotto intercluso) e per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a mq. 120 (centoventi) la densità edilizia fondiaria massima sarà di 9 mc./mq. e l'altezza massima di ml. 11,00. Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1000, fermo restando l'altezza massima di ml. 11,00. In questi casi l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto 2° dell'art. 9 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 3519 e successive modifiche ed integrazioni, fermo restando l'acquisizione del parere preventivo dell'ufficio del Genio Civile. 8 - Quando mancano le condizioni di cui ai precedenti commi, e nelle rimanenti aree non edificate l'attività edilizia delle sottozone B1 è subordinata alla preventiva approvazione dei Piani di Lottizzazione ai sensi della legge 17 Agosto 1942, n. 1150, art. 28 e successive modifiche ed integrazioni, o all'approvazione dei comparti di attuazione definiti dalle presenti Norme al precedente art. 18, redatti in conformità delle previsioni dello strumento urbanistico vigente. 9 - Nella sottozona B1 devono essere rispettate le norme seguenti: • Distanze, allineamenti, arretramenti, distacchi: o minima tra edifici DE: m.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata o Minima dal confine DP: m. 5,00 od a confine, è inoltre consentita la costruzione in aderenza; o Minima dalla strada: a) minimo m.10,00 dal ciglio opposto per edifici con più di due elevazioni, salvo distacco maggiore per il rispetto dell'allineamento esistente; b) minimo dal ciglio stradale in modo da consentire l'allineamento con i fabbricati esistenti per edifici con non più di due elevazioni. La superficie resa libera dall'arretramento rispetto al filo stradale non viene esclusa nel calcolo della cubatura. • Altezza massima consentita m. 16,50, con le limitazioni della normativa antisismica; • Numero di piani fuori terra 5 (cinque); • Rapporto di copertura massimo consentito il 70% della superficie fondiaria disponibile; • Parcheggi 1/10 della volumetria esistente; • Parcheggi per le destinazioni compatibili con la zona B1 diverse dalla residenza: nella misura indicata all'art. 25 delle presenti norme; • La dotazione minima di Verde d'uso privato pertinenziale (V_{per}) espresso in percentuale rispetto alla Superficie fondiaria (S_f) di riferimento ed in funzione della singola sottozona B1 è pari al 20% dell'area non edificata. Tale superficie a verde dovrà essere realizzato per almeno il 50% su terreni con permeabilità profonda (senza la presenza di manufatti interrati); • Il rapporto minimo (metro/metro) ammissibile fra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona (ad eccezione delle zone di rispetto stradale), di proprietà, e dai cigli stradali, e l'altezza delle varie fronti stesse ovvero l'indice di visuale libera (V_l) è fissato in 0,5 mq/mq; • Sono consentiti interventi di sistemazione a verde con piante della macchia-Foresta Mediterranea (siepi, cespugli, fiori, alberi di mandorlo, carrubo, olivo e da frutto) della zona costiera entro i 300 metri dal mare e piantagioni di specie Aalofile e xerofite. 10 - Nelle zone B1 ricadenti all'interno del perimetro della Z.F.U. e solamente per il periodo temporale indicato nelle N.T.A. della stessa variante per la Z.F.U., nel caso di interventi edilizi diretti, finalizzati alla realizzazione di attrezzature alberghiere e/o di servizi complementari al turismo, come definiti dalle presenti norme, da attuare attraverso interventi di nuova costruzione, ampliamenti, ristrutturazione edilizia con modifica delle destinazioni d'uso, ristrutturazione urbanistica, fermo restando gli altri parametri edilizi di cui ai precedenti commi, l'edificazione sarà consentita in lotti di superficie superiore a 200 metri quadri con la massima Densità edilizia fondiaria (Def) pari a 4 mc/mq., altezza massima di m. 19,50 e numero di piani fuori terra 6 (sei). In questi casi dovranno essere comunque rispettati gli standard di parcheggio pertinenziale indicati all'art. 25 delle presenti norme, e di verde attrezzato nella misura prevista per le sottozone "T1a" e "T3a". Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. 11 - Nelle zone B1, nel caso in cui la proprietà di un'area edificabile si estende anche su aree confinanti e/o contigue a destinazione pubblica con vincolo preordinato all'esproprio, è consentito realizzare sulla parte edificabile la volumetria risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria estesa all'intera proprietà. In tal caso l'eventuale eccedenza rispetto all'altezza massima consentita non può superare il 20%. In compensazione, la parte dell'area a destinazione pubblica dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune previo atto di convenzione, da sottoscrivere al momento del rilascio del Permesso di Costruire. 12 - Nelle zone B1, nel caso in cui la proprietà di un'area edificabile si estende anche su aree individuate dal P.R.G. a "verde privato", qualora nell'area di proprietà vengano eseguiti interventi finalizzati alla

realizzazione di attrezzature alberghiere e/o di servizi complementari al turismo, l'area a "verde privato" può essere utilizzata come pertinenza di attività complementari al turismo ove possono essere realizzate opere con strutture precarie ascrivibili alle opere minori (gazebo mobili, tendoni, pergolati, e simili), anche per lo svolgimento di attività ludiche, ricreative, culturali, bar, parco giochi, e similari. 13 - Riguardo alle attività commerciali, nella zona "B1" sono consentiti tutti i settori merceologici di cui alle lettere a) e b) dell'art. 124 delle presenti norme 14 - In detta zona i tipi di esercizi consentiti sono: esercizi di vicinato; mercati coperti; medie strutture di vendita. 15 - Sono fatti salvi gli esercizi commerciali esistenti.

Prezzo base d'asta: € 101.767,25

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 57/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 101.767,25

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Erice (TP) - Via Sicilia 42, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 156, Part. 552, Sub. 9, Zc. 3, Categoria A2	Superficie	162,38 mq
Stato conservativo:	Sulla base del sopralluogo effettuato in data 26-03-2024, si è riscontrata la presenza di alcune lesioni di moderata entità sull'intonaco della trave esterna al corridoio, nonché diverse macchie su soffitto e pareti ascrivibili ad umidità verosimilmente proveniente dal lastrico solare. Pertanto, lo stato conservativo dell'immobile è da considerarsi mediocre.		
Descrizione:	Piena proprietà (1000/1000) della debitrice esecutata **** Omissis **** di un fabbricato per civile abitazione posto al terzo piano senza ascensore di un maggiore complesso edilizio e ubicato nella via Sicilia al numero civico 42, nella frazione Casa Santa del Comune di Erice. A tale unità immobiliare si accede per il tramite di una scala interna condominiale, ed è composta di ingresso, quattro vani, veranda, cucina, bagno e bagnetto di servizio. Detta unità immobiliare risulta censita al NCEU del Comune di Erice al foglio 156, particella 552, sub. 9, Zona censuaria 3, categoria A/2, classe 8, vani 7,5, rendita catastale: 185,92 euro. L'unità immobiliare si trova in zona periferica a traffico abbastanza scorrevole con buone possibilità di parcheggio. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta al momento occupato dalla debitrice, dal coniuge e dalla figlia disabile.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Concessione di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 29/01/2010
Reg. gen. 2262 - Reg. part. 264
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00

Trascrizioni

- **Atto esecutivo derivante da pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 19/06/2023
Reg. gen. 12726 - Reg. part. 10405
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura