

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mazzone Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 103/2023 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
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 103/2023 del R.G.E.....	13
Lotto Unico	13

INCARICO

All'udienza del 06/02/2024, il sottoscritto Arch. Mazzone Giuseppe, con studio in Via Cristoforo Colombo - 91100 - Trapani (TP), email mazonellog@gmail.com;architettomazzone@gmail.com, PEC giuseppe.mazzone@archiworldpec.it, Tel. -----, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/02/2024 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 Erice (TP) - Via Battipaglia n. 23, piano terra (Coord. Geografiche: 38.02817, 12.53773)

DESCRIZIONE

L'immobile è un fabbricato a solo piano terra, ricadente in area urbana del territorio comunale di Erice, risulta ben posizionato rispetto al servizio di trasporto pubblico. Nelle adiacenze non risultano presenti parcheggi pubblici se non la possibilità di parcheggio nella pubblica via. Sono presenti nella zona diverse attività commerciali e artigianali ed edifici di culto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Erice (TP) - Via Battipaglia n. 23, piano terra

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'esecutato risulta di stato libero per divorzio da **** Omissis ****#

CONFINI

L'immobile confina nord con la via Battipaglia, a est con le particelle 207 e 556, a sud con la particella 192, a ovest con le particelle 283 e 284.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	182,00 mq	182,00 mq	1	182,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				182,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				182,00 mq		

L'immobile che è stato oggetto di verifica non risulta conforme al progetto edilizio assentito in origine. Allo stato attuale si compone da: ingresso-corridoio, da numero tre vani letto, un salone, un disimpegno, un riposto, un bagno, una cucina-pranzo, piccolo w.c. e lavanderia, oltre veranda coperta e piccolo giardino.

Per le motivazioni indicate nella sezione regolarità urbanistica, considerate la natura abusiva e la non convenienza economica descritta, si riterrà il bene come terreno edificabile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 07/11/1984	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 185, Part. 296- 200, Zc. 3 [^]

		Categoria A4 Cl.3^, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,18 Piano terra Graffato 296-200
Dal 07/11/1984 al 16/01/1985	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 185, Part. 296-200, Zc. 3^ Categoria A4 Cl.3^, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,18 Piano terra Graffato 296-200
Dal 16/01/1985 al 22/01/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 185, Part. 296-200, Zc. 3^ Categoria A4 Cl.3^, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,18 Piano terra Graffato 296-200
Dal 22/01/1986 al 24/02/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 185, Part. 296-200, Zc. 3^ Categoria A4 Cl.3^, Cons. 6,0 vani Rendita € 144,10 Piano terra Graffato 296-200
Dal 24/02/1992 al 22/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 185, Part. 296-200, Zc. 3^ Categoria A4 Cl.8^, Cons. 6,0 vani Superficie catastale 120 mq Rendita € 216,91 Piano terra Graffato 296-200

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	185	200		3	A4	8	vani 6	83 mq	216,91 €	terra	particella 296

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale risulta difforme alla consistenza attuale dell'immobile. Prima di effettuare l'aggiornamento catastale necessita la regolarizzazione urbanistica del fabbricato che risulta difforme a quanto autorizzato dal Comune di Erice nella seduta del 29/07/1951 n. 86. Come già descritto risulta un aumento dei vani interni, una diversa distribuzione dei muri portanti, ampliamento di superficie utile con riduzione dell'area giardino e la trasformazione del locale sgombero esistente nell'attuale planimetria catastale, il tutto come da elaborati grafici allegati.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile necessita di opere di manutenzione ordinaria specie nel rifacimento di parti di intonaci ammalorati da umidità di risalita, nonché del rifacimento dell' impianto elettrico e dell'impermeabilizzazione del lastrico di copertura praticabile, oltre ad adeguamenti di natura strutturale/antisismico ed urbanistico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: (non ispezionate)

Esposizione: a Nord con via Battipaglia, a Ovest con altro fabbricato, a Sud con area altro fabbricato, a Est con altro fabbricato;

Altezza interna utile: 380 cm

Str. verticali: muratura portante in blocchi di tufo;

Solai: a volta e parzialmente latero cementizi e strutture precarie con pannelli di coibentato;

Copertura: a terrazza praticabile;

Pareti esterne ed interne: intonaco;

Pavimentazione interna: piastrelle di ceramica e scaglia di marmo;

Infissi esterni ed interni: porte in legno interne, infissi esterni in legno e parte in ferro;

Scale: esterna per accesso terrazzo in ferro;

Impianti: elettrico, idrico, termico, altri impianti: (Es. sottotraccia a 220 V, sono collocati impianti di condizionamento);

Terreno esclusivo: piccola area a giardino;

Posto auto: NO

Soffitta, cantina o simili: NO

Dotazioni condominiali: NO

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato #**** Omissis ****#

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/02/1992 al 03/04/2023	**** Omissis ****	ATTO COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ALDO PIAZZA	24/02/1992	29293	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI RR. II. DI TRAPANI	16/03/1992	5915	5060
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/04/2023	**** Omissis ****	CESSIONE DI IMMOBILE IN ESECUZIONE DI OBBLIGHI DERIVANTI DA VERBALE DI CONCILIAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. FRANCESCO DI NATALE	03/04/2023	28362	17271
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		DIREZIONE PROVINCIALE DI TRAPANI	06/04/2023	7281	5961
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto della procedura esecutiva ricade nell'attuale strumento urbanistico PRG del Comune di Erice in zona B2. (DESTINAZIONE DI ZONA: zona residenziale. Edilizia continua, discontinua e a palazzine. Sono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate). Il lotto di terreno interessato ha una superficie catastale di 182 metri quadrati, pertanto secondo le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale di Erice vigente, 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.

- DISTANZE:

- Minima tra fabbricati m.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata;

- Minima dal confine m.5,00 od a confine;

- Minima dalla strada:

a) minimo m.10 dal ciglio opposto per edifici con più di due elevazioni, salvo distacco

maggiore per il rispetto dell'allineamento esistente;

a) 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.10,50

- NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA: 3 (tre);

- RAPPORTO DI COPERTURA: massimo consentito 70 %;

- SUPERFICIE A VERDE: minimo 20 % dell'area non edificata;

- PARCHEGGIO: 1/10 della volumetria esistente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

In origine il fabbricato è stato autorizzato con parere della Commissione Edile di Erice nella seduta del 29/07/1951 al n. 86. I richiedenti dei lavori di costruzione furono i #**** Omissis ****#, i quali dichiararono la fine dei lavori di costruzione e in data 03/12/1958 ottenevano il certificato di abitabilità, per la consistenza del fabbricato di tre vani utili, cucina e gabinetto (vedasi allegato certificato rilasciato dall'Ufficio Sanitario del Comune di Erice). Il fabbricato ad oggi risulta totalmente difforme a quanto autorizzato sia per superficie, volume, nonché totalmente difforme dal punto di vista strutturale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si precisa che l'immobile alla data del sopralluogo del 16 febbraio 2024, risulta completamente difforme rispetto al progetto approvato con parere della Commissione Edile di Erice nella seduta del 29/07/1951 al n. 86. Inoltre risulta difforme anche rispetto alla planimetria catastale presentata al catasto urbano in data 03/02/1992 e identificata nel foglio 185 particella graffata 200-296, composta da quattro vani, oltre cucina, bagno, oltre un locale di sgombero e parte a giardino di pertinenza. Le difformità sono sia strutturali (la distribuzione planimetrica dei muri portanti non corrisponde a quella del PROGETTO APPROVATO. Tra l'altro non è stata mai realizzata una scala di accesso interna ad un vano androne-scala, di collegamento al terrazzo), sia di superficie coperta e di volume realizzato. L'immobile nel suo intero non rispetta il rapporto di copertura del 70% (cioè della superficie edificata rispetto alla superficie del lotto), infatti ad oggi la superficie edificata è pari a circa 154 metriquadri contro i 127,00 ammessi per normativa urbanistica). Pertanto detta eccedenza dovrebbe essere oggetto di demolizione/ripristino dei luoghi (in particolar modo la parte indicata come cucina pranzo e veranda coperta). L'immobile a seguito del ripristino dello stato dei luoghi potrebbe essere oggetto di un accertamento della conformità urbanistica ai sensi degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01 s.m.i., previo anche adeguamento strutturale ai sensi della normativa sismica e ai parametri minimi degli standard abitativi e sanitari vigenti. Considerate le spese da sostenere per gli adeguamenti di cui prima in considerazione della vetustà dell'immobile si ritiene più conveniente la demolizione dell'intero immobile e la conseguente nuova edificazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Trattasi di immobile unifamiliare e pertanto non è soggetto a vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 confort, 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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Erice (TP) - Via Battipaglia n. 23, piano terra

L'immobile è un fabbricato a solo piano terra, ricadente in aera urbana del territorio comunale di Erice, risulta ben posizionato rispetto al servizio di trasporto pubblico. Nelle adiacenze non risultano presenti parcheggi pubblici se non la possibilità di parcheggio nella pubblica via. Sono presenti nella zona diverse attività commerciali e artigianali ed edifici di culto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 185, Part. 200, Zc. 3, Categoria A4, Graffato particella 296

Valore di stima del bene: € 72.800,00

Per la valutazione si considera il valore della superficie edificabile al metroquadrato di compravendite similari nel territorio comunale di Erice.

Si tiene conto dei costi delle opere di demolizione dei manufatti, secondo l'ultimo Elenco Prezzi 2024 vigente nella Regione Sicilia, come segue:

-Spese per demolizione fabbricato esistente: mc. 480,00 circa x 17,54 €/mc (vuoto per pieno) = 8.419,20 €

-TRASPORTO/Conferimento in discarica: mc. 480,00 circa x 2,65 € x Km - (0,53 € X 5 KM) = 1.272,00 e

- Spese tecniche. etc.: 2.500,00 €

Totale spese: 12.191,20

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Erice (TP) - Via Battipaglia n. 23, piano terra	182,00 mq	400,00 €/mq	€ 72.800,00	100,00%	€ 72.800,00
				Valore di stima:	€ 72.800,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che l'immobile alla data del sopralluogo del 16 febbraio 2024, risulta completamente difforme rispetto al progetto approvato con parere della Commissione Edile di Erice nella seduta del 29/07/1951 al n. 86. Inoltre risulta difforme anche rispetto alla planimetria catastale presentata al catasto urbano in data 03/02/1992 e identificata nel foglio 185 particella graffata 200-296, composta da quattro vani, oltre cucina, bagno, oltre un locale di sgombero e parte a giardino di pertinenza. Le difformità sono sia strutturali (la distribuzione planimetrica dei muri portanti non corrisponde a quella del PROGETTO APPROVATO. Tra l'altro non è stata mai realizzata una scala di accesso interna ad un vano androne-scala, di collegamento al terrazzo), sia di superficie coperta e di volume realizzato. L'immobile nel suo intero non rispetta il rapporto di copertura del 70% (cioè della superficie edificata rispetto alla superficie del lotto), infatti ad oggi la superficie edificata è pari a circa 154 metriquadri contro i 127,00 ammessi per normativa urbanistica). Pertanto detta eccedenza dovrebbe essere oggetto di demolizione/ripristino dei luoghi (in particolar modo la parte indicata come cucina pranzo e veranda coperta). L'immobile a seguito del ripristino dello stato dei luoghi potrebbe essere oggetto di un accertamento della conformità urbanistica ai sensi degli artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01 s.m.i., previo anche adeguamento strutturale ai sensi della normativa sismica e ai parametri minimi degli standard abitativi e sanitari vigenti. Considerate le spese da sostenere per gli adeguamenti di cui prima in considerazione della vetustà dell'immobile si ritiene più conveniente la demolizione dell'intero immobile e la conseguente nuova edificazione.

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 08/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mazzonello Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Abitabilità anno 1958 (Aggiornamento al 22/02/2024)
- ✓ N° 2 Foto - foto sopralluogo 16 feb 2024 - Proc. Es. RGE 103-2023 (Aggiornamento al 16/02/2024)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 09/02/2024)
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - foglio di mappa (Aggiornamento al 09/02/2024)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - Visura storica catastale (Aggiornamento al 09/02/2024)
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI VENDITA del 24-02-1992 (Aggiornamento al 09/02/2024)
- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Progetto 1951 (Aggiornamento al 22/02/2024)
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - Relazione progetto 1951 (Aggiornamento al 22/02/2024)
- ✓ N° 9 Atto di provenienza - NOTA DI TRASCRIZIONE TITOLO TELEMATICO DEL 3 aprile 2023 (Aggiornamento al 06/04/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 16/02/2024)
- ✓ N° 11 Google maps - google maps - ortofoto
- ✓ N° 12 Altri allegati - TAVOLA PRG DI ERICE
- ✓ N° 13 Altri allegati - AEROFOTOGRAMMETRIA di ZONA
- ✓ N° 14 Tavola del progetto - PLANIMETRIA DI RILIEVO STATO DI FATTO RILIEVO 16 FEB 2024
- ✓ N° 15 Altri allegati - confronto planimetrie CATASTALE-PROGETTO 1951- STATO DI FATTO

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Erice (TP) - Via Battipaglia n. 23, piano terra

L'immobile è un fabbricato a solo piano terra, ricadente in area urbana del territorio comunale di Erice, risulta ben posizionato rispetto al servizio di trasporto pubblico. Nelle adiacenze non risultano presenti parcheggi pubblici se non la possibilità di parcheggio nella pubblica via. Sono presenti nella zona diverse attività commerciali e artigianali ed edifici di culto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 185, Part. 200, Zc. 3, Categoria A4, Graffato particella 296
Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto della procedura esecutiva ricade nell'attuale strumento urbanistico PRG del Comune di Erice in zona B2. (DESTINAZIONE DI ZONA: zona residenziale. Edilizia continua, discontinua e a palazzine. Sono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate). Il lotto di terreno interessato ha una superficie catastale di 182 metri quadrati, pertanto secondo le norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale di Erice vigente, 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. - DISTANZE: - Minima tra fabbricati m.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; - Minima dal confine m.5,00 od a confine; - Minima dalla strada: a) minimo m.10 dal ciglio opposto per edifici con più di due elevazioni, salvo distacco maggiore per il rispetto dell'allineamento esistente; a) 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.10,50 - NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA: 3 (tre); - RAPPORTO DI COPERTURA: massimo consentito 70 %; - SUPERFICIE A VERDE: minimo 20 % dell'area non edificata; - PARCHEGGIO: 1/10 della volumetria esistente.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 103/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Erice (TP) - Via Battipaglia n. 23, piano terra		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 185, Part. 200, Zc. 3, Categoria A4, Graffato particella 296	Superficie	182,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile necessita di opere di manutenzione ordinaria specie nel rifacimento di parti di intonaci ammalorati da umidità di risalita, nonché del rifacimento dell'impianto elettrico e dell'impermeabilizzazione del lastrico di copertura praticabile, oltre ad adeguamenti di natura strutturale/antisismico ed urbanistico.		
Descrizione:	L'immobile è un fabbricato a solo piano terra, ricadente in area urbana del territorio comunale di Erice, risulta ben posizionato rispetto al servizio di trasporto pubblico. Nelle adiacenze non risultano presenti parcheggi pubblici se non la possibilità di parcheggio nella pubblica via. Sono presenti nella zona diverse attività commerciali e artigianali ed edifici di culto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato #sig. **** Omissis ****#		