
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rosselli Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 53/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Dati Catastali	6
Precisazioni	7
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 53/2024 del R.G.E.	20
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 120.000,00	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21

INCARICO

All'udienza del 09/10/2024, il sottoscritto Arch. Rosselli Giuseppe, con studio in Via Sapone, 36 - 91027 - Paceco (TP), email pepperosselli@gmail.com, PEC giuseppe.rosselli@archiworldpec.it, Tel. 328 6265675, Fax 0923 881091, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Trapani (TP) - via Leonardo Sciascia, 7, edificio B, piano 4 (Coord. Geografiche: 38.014241892127934, 12.56875665425358)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Leonardo Sciascia, 7, edificio B, piano 4

DESCRIZIONE

Appartamento in ottimo stato conservativo e finemente rifinito, ubicato al quarto piano di un maggiore fabbricato, composto da ampio soggiorno, cucina, W.C., studio, riposto, bagno, camera e cameretta.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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)

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con area soprastante il parcheggio condominiale, a sud per una minima parte con il vano ascensore e per la rimanente parte con area soprastante area condominiale, ad est in parte con altra unità complanare per una minima parte con il vano ascensore e per la rimanente parte con il vano scala condominiale, ad ovest con area soprastante il parcheggio condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	103,00 mq	115,00 mq	1	115,00 mq	2,75 m	4
Balcone scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	4
Totale superficie convenzionale:				118,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				118,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare posta in vendita ha anche diritto di proprietà (per come regolato nel titolo di provenienza) sul posto macchina di metri quadrati undici (mq. 11,00) circa distinto in Catasto al Foglio 12 particella 446 sub. 9 ed individuato come posto macchina n° 7. Detta unità immobiliare non è stata oggetto di pignoramento immobiliare.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	446	25	3	A2	7	6,5 vani	115 mq	704,96 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella planimetria catastale l'unità immobiliare risulta correttamente rappresentata e non risultano difformità di alcun tipo, nella visura vi è però una errata indicazione del piano infatti essa viene indicata al piano terra mentre in planimetria viene correttamente indicato il piano quarto per come effettivamente nella realtà si trova.

PRECISAZIONI

Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta essere occupata dall'esecutato ove tra l'altro in effetti risiede.

PATTI

Non risultano contratti di locazioni in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in ordine ed in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'unità in oggetto viene venduta con tutti i relativi annessi e connessi, accessori ed accessioni, diritti, azioni e ragioni, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive, ed in particolare con tutti i diritti, in proporzione millesimale, sulle parti condominiali del fabbricato, così come stabiliti dalla legge e dalle consuetudini locali, tra cui in particolare del suolo di sedime, delle fondazioni, delle strutture portanti, dell'androne, del vano-scala, del video-citofono, dei prospetti e dei muri perimetrali, della cisterna, propria ed esclusiva della Palazzina "B" e dell'ascensore e relativi macchinari destinato al servizio della stessa palazzina, della autoclave, dell'impianto idrico ed elettrico, dei terrazzi e lastrici solari ed area libera ad essi sovrastante, dell'area destinata a parcheggio di mq. 300 di pertinenza della Palazzina "B", dell'impianto di illuminazione elettrica così come in atto si trova e di tutte le altre parti, servizi ed impianti che per legge, uso e destinazione sono comuni nei condomini edilizi a norma dell'art. 1117 C.C.. Ha diritto, altresì, di collocare a servizio dello stesso appartamento l'antenna TV sui lastrici solari comuni .

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato da cui dipende l'unità immobiliare posta in vendita ha una struttura portante in cls armato con travi di fondazione, travate in elevazione, pilastri e solai del tipo latero-cementizio.

L'accesso dalla strada all'area esterna condominiale avviene tramite un cancello in metallo e da questa l'accesso al fabbricato attraverso un infisso in legno e vetro che permette l'accesso all'androne condominiale; da qui è possibile raggiungere l'unità oggetto di stima o tramite la scala condominiale oppure a mezzo di ascensore.

La compagnatura esterna di tutto il fabbricato è realizzata presumibilmente in blocchetti forati mentre la tramezzatura interna alla unità è in segati di tufo.

Gli intonaci interni sono del tipo civile, quelli esterni del tipo plastico.

I pavimenti sono in ceramica (in alcuni punti scheggiati), le pareti del W.C. e della cucina sono piastrelate fino all'altezza di 2,50 metri. Gli infissi esterni sono in legno di pino, non provvisti di vetrocamera e dotati di tapparelle in materiale plastico avvolgibili manualmente mentre le porte interne sono in legno tamburato e laccate di colore bianco invece il portone di ingresso è del tipo blindato. L'altezza utile interna dell'appartamento è di 2,75 metri anche se in alcuni ambienti sono presenti dei controsoffitti in cartongesso

con cornici in gesso che la riducono.

Per quanto concerne gli impianti sono così articolati:

- quello idrico è collegato alla rete comunale esistente nella zona ed è realizzato sottotraccia secondo le norme C.E.I. e la legge 46/90 e D.M. 37/08 e s.m.i.;
- quello elettrico è collegato alla rete esistente nella zona e realizzato sottotraccia secondo le norme C.E.I. e la legge 46/90 e D.M. 37/08 e s.m.i. anche se in cattivo stato di manutenzione;
- l'impianto di climatizzazione estiva consta di due apparecchi di condizionamento a parete del tipo "a split" con unità di dissipazione del calore esterna, entrambi non funzionanti;
- l'impianto di climatizzazione invernale è del tipo a termosifoni a circolazione di acqua, collegati ad una caldaia a gas non funzionante;
- gli scarichi sono collegati alla rete fognaria comunale esistente nella zona previo passaggio da pozzetto di ispezione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato Signora **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/11/1991	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Andrea Malato	26/11/1991	28049	5126
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri immobiliari di Trapani	02/12/1991	23183	19240
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio dei registri immobiliari di Trapani	02/12/1991	4472	IV		

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 24/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 30/03/2006
Reg. gen. 10365 - Reg. part. 3039
Quota: 1/1
Importo: € 290.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 145.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73
Iscritto a Trapani il 10/04/2013
Reg. gen. 7610 - Reg. part. 552
Quota: 1/1
Importo: € 46.445,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 23.222,71
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 17/08/2016
Reg. gen. 15796 - Reg. part. 1513
Quota: 1/1
Importo: € 25.100,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 16.733,66
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 603/73
Iscritto a Trapani il 17/10/2018
Reg. gen. 19320 - Reg. part. 1854
Quota: 1/1
Importo: € 143.749,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 71.874,88

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 18/02/2014
Reg. gen. 2530 - Reg. part. 2057
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 27/07/2016
Reg. gen. 14476 - Reg. part. 11254
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 24/05/2024
Reg. gen. 11218 - Reg. part. 9253
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione della trascrizione del pignoramento immobiliare e nella cancellazione della trascrizione derivante dall'ipoteca volontaria e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- per la cancellazione dell'ipoteca € 35 a titolo di tassa ipotecaria
 - per la cancellazione del pignoramento € 200 a titolo di imposta ipotecaria + € 59 a titolo di imposta di bollo + € 35 a titolo di tassa ipotecaria
- per un totale complessivo pari ad € 329

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso condominiale da cui dipende l'unità immobiliare posta in vendita ricade nella Zona B del P.R.G. del Comune di Trapani che è regolamentata dall'Art. 106 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La Zona "B.1" comprende il tessuto urbano esistente e di completamento del centro urbano.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di somministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali, artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi, cliniche private, attività del

terziario e servizi connessi.

Le previsioni del P.R.G. nella Zona "B.1" si attuano con intervento edilizio diretto.

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 nel rispetto della volumetria esistente;

b) ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione sulle aree libere nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- nei lotti di terreno aventi una superficie non superiore a 120 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) non può superare i $9 \text{ m}^3/\text{metro quadrato}$ con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di $10,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$, riducibili a $5,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$ nei casi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione;

- nei lotti di terreno con una superficie superiore a 120 metri quadri e fino a 200 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiario (If) non può superare i $6 \text{ m}^3/\text{metro quadrato}$ per un massimo di 1.000 m^3 con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di $10,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$, riducibili a $5,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$ nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione;

- nei lotti di superficie superiore a 200 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiario non può superare i $5 \text{ m}^3/\text{metro quadrato}$ con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di $10,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$, riducibili a $5,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$ nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione;

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- è consentita la costruzione in aderenza o a confine;

- il distacco dai confini è di metri 5,00 tranne il caso di costruzione in aderenza o a confine;

- l'altezza massima degli edifici è pari a metri 14,50 con le limitazioni della normativa antisismica;

- per gli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione nei lotti di superficie superiore a 200 metri quadri il rapporto di copertura massimo consentito è 0,70;

- gli eventuali distacchi tra edifici, tranne nel caso di formazione di cortili interni e nel caso che tra detti edifici vi siano interposte strade pubbliche, debbono essere pari ad almeno metri 10,00;

- nei cortili interni sui quali prospettino solo locali di servizio (cucina non abitabile, servizi igienici, lavanderie, ripostigli, locali in ogni caso di superficie inferiore a metri quadri 9,00) le distanze tra pareti saranno non inferiori a metri 5,00;

- in tutti i casi va mantenuto l'allineamento a cortina continua sul fronte stradale degli edifici esistenti;

- i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di $10,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$, riducibili a $5,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$ nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione.

L'intervento edilizio diretto è altresì ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria e la cui superficie è superiore a 1.000 metri quadri con obbligo di planovolumetrico ferme restando le prescrizioni e i parametri di cui ai commi precedenti. L'effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno le principali, deve essere attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, della quale deve farsi esplicita menzione nell'atto di concessione edilizia.

Nei limiti di densità come sopra stabiliti è consentito superare l'altezza massima dell'edificio con un piano attico contenuto entro un'inclinata a 45° dalla quota di gronda la cui altezza utile interna minima è di metri 2,70. In tal caso il numero di elevazioni complessive dell'edificio è di $n^\circ 4 + 1 = n^\circ 5$.

Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di Concessione Edilizia devono essere sistemate a verde ed alberate. Il progetto di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve specificare le essenze delle piantumazioni arboree ed arbustive previste.

Nel caso in cui l'intervento edilizio è finalizzato alla realizzazione di attrezzature alberghiere, il lotto dovrà essere superiore a 200 metri quadri e l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a $6 \text{ m}^3/\text{metro quadrato}$.

Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'intero fabbricato da cui dipende l'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima è stato edificato in conformità al progetto approvato dalla Commissione Edilizia Comunale di Trapani in data 8/10/1984 e relativa "Concessione per l'esecuzione di opere" rilasciata dal Sindaco del Comune di Trapani in data 18/8/1988 n. 314; del successivo progetto di variante in corso d'opera approvato in data 4/3/1989 e relativa "Concessione" n. 382 rilasciata sotto la stessa data dal Comune di Trapani e ulteriore e susseguente progetto di variante in corso d'opera e relativa "Concessione" n. 241 rilasciata il 25/5/1989; ed ultimo e susseguente progetto di variante in corso d'opera approvato il 10/09/1990 n. 274 della C.E.C. attinente a modifiche interne delle unità immobiliari dipendenti dalla Palazzina " A " .

I lavori di costruzione della Palazzina "B" sono stati iniziati in data 10/11/1988 e sono stati portati a termine il 22/3/1990.

I lavori di costruzione della Palazzina "A" sono stati iniziati in data 10/11/1988 e sono stati portati a termine il 26/9/1990.

Successivamente a tale data allo stesso non sono state apportate modifiche soggette a licenza, concessione edilizia o permesso di costruire o che comunque configurino le fattispecie dell'assenza di titolo edilizio abilitativo o di totale difformità dallo stesso.

Il certificato di conformità della Palazzina "B" è stato rilasciato dal Comune di Trapani il 20/04/1990 e il certificato di abitabilità, agibilità ed uso della stessa Palazzina "B" è stato rilasciato sotto la stessa data del 20/4/1990.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 792,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.584,00

Ad oggi risulta una situazione debitoria nei confronti del condominio pari ad euro 569,00 e non risultano spese straordinarie già deliberate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Leonardo Sciascia, 7, edificio B, piano 4
Appartamento in ottimo stato conservativo e finemente rifinito, ubicato al quarto piano di un maggiore fabbricato, composto da ampio soggiorno, cucina, W.C., studio, riposto, bagno, camera e cameretta.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 446, Sub. 25, Zc. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 141.600,00

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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il criterio o aspetto economico che deve tenersi in considerazione, quale metodo di stima, si identifica con il valore di mercato dei beni, la valutazione, infatti, viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero nella previsione del prezzo corrente di mercato. Seguendo l'insegnamento delle classiche pubblicazioni sull'estimo, si può serenamente affermare che quando si tratta di ricercare il più probabile valore di mercato di un immobile, non c'è che un metodo di stima: quello sintetico-comparativo, salvo poi a distinguere le varie forme, in relazione ai diversi criteri di comparazione che vengono prescelti. La scelta di particolari parametri quali la superficie, la destinazione, la rendita presunta etc., per la determinazione degli aspetti del valore che possono assumere rilievo ai fini della stima, non possono costituire altrettanti metodi di valutazione. Si tratta, in buona sostanza, di modalità di calcolo per l'esecuzione concreta dell'unico metodo esistente che è quello del confronto fra il bene da valutare ed altri analoghi, per i quali è noto l'aspetto economico che si intende determinare.

Ovviamente, maggiori sono i criteri di comparazione adottati, con maggiore esattezza si perverrà alla stima, ovvero alla previsione del più probabile prezzo di mercato del bene "de quo".

La comparazione mediante stima analitica, per capitalizzazione del reddito (nella quale il valore viene determinato capitalizzando, con il saggio di investimento agrario e/o edilizio, il più probabile reddito netto presunto dell'immobile), nella fattispecie, mal si presta allo scopo cui la stima è finalizzata.

La comparazione con gli estimi catastali (rendita) può costituire un termine di raffronto per il raggiungimento del più probabile valore di mercato dei beni ma, beninteso, qualora con tale "aggiornamento" si raggiungano dati simili agli altri valori del bene, comunque determinati. Nella fattispecie concreta, non si è adottato quale termine di raffronto, in quanto i valori scaturenti dalla rendita catastale, risultano inconducibili. Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore dei beni interessati alla procedura esecutiva di che trattasi è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale. Il valore venale si identifica con il valore economico del bene in regime di libero mercato e in condizioni ordinarie e, pertanto, la scrivente ha effettuato una specifica ricerca, presso operatori del settore immobiliare che agiscono nelle zone prese in considerazione, sui valori di altri immobili ubicati nelle stesse zone ed oggetto di più o meno recenti contrattazioni; ha inoltre reperito ulteriori informazioni attraverso la consultazione dei valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Trapani. Al fine di effettuare la stima con il criterio sintetico-comparativo si è ritenuto opportuno considerare, quale parametro di valutazione, il metro quadrato di superficie. Tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, positive e negative degli immobili, come sopra descritti (dati catastali, ubicazione, confini, provenienza), ed assunte le opportune informazioni circa il mercato dei

beni simili ubicati nella zona in cui insiste il bene a stimarsi, è stato determinato il valore unitario dell'immobile, dal quale, nota la superficie, discende il valore globale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trapani (TP) - via Leonardo Sciascia, 7, edificio B, piano 4	118,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 141.600,00	100,00%	€ 141.600,00
				Valore di stima:	€ 141.600,00

Valore di stima: € 141.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario per vizi occulti	15,00	%
Arrotondamento	360,00	€

Valore finale di stima: € 120.000,00

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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il criterio o aspetto economico che deve tenersi in considerazione, quale metodo di stima, si identifica con il valore di mercato dei beni, la valutazione, infatti, viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero nella previsione del prezzo corrente di mercato. Seguendo l'insegnamento delle classiche pubblicazioni sull'estimo, si può serenamente affermare che quando si tratta di ricercare il più probabile valore di mercato di un immobile, non c'è che un metodo di stima: quello sintetico-

comparativo, salvo poi a distinguere le varie forme, in relazione ai diversi criteri di comparazione che vengono prescelti. La scelta di particolari parametri quali la superficie, la destinazione, la rendita presunta etc., per la determinazione degli aspetti del valore che possono assumere rilievo ai fini della stima, non possono costituire altrettanti metodi di valutazione. Si tratta, in buona sostanza, di modalità di calcolo per l'esecuzione concreta dell'unico metodo esistente che è quello del confronto fra il bene da valutare ed altri analoghi, per i quali è noto l'aspetto economico che si intende determinare.

Ovviamente, maggiori sono i criteri di comparazione adottati, con maggiore esattezza si perverrà alla stima, ovvero alla previsione del più probabile prezzo di mercato del bene "de quo".

La comparazione mediante stima analitica, per capitalizzazione del reddito (nella quale il valore viene determinato capitalizzando, con il saggio di investimento agrario e/o edilizio, il più probabile reddito netto presunto dell'immobile), nella fattispecie, mal si presta allo scopo cui la stima è finalizzata.

La comparazione con gli estimi catastali (rendita) può costituire un termine di raffronto per il raggiungimento del più probabile valore di mercato dei beni ma, beninteso, qualora con tale "aggiornamento" si raggiungano dati simili agli altri valori del bene, comunque determinati. Nella fattispecie concreta, non si è adottato quale termine di raffronto, in quanto i valori scaturenti dalla rendita catastale, risultano inconducibili. Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore dei beni interessati alla procedura esecutiva di che trattasi è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale. Il valore venale si identifica con il valore economico del bene in regime di libero mercato e in condizioni ordinarie e, pertanto, la scrivente ha effettuato una specifica ricerca, presso operatori del settore immobiliare che agiscono nelle zone prese in considerazione, sui valori di altri immobili ubicati nelle stesse zone ed oggetto di più o meno recenti contrattazioni; ha inoltre reperito ulteriori informazioni attraverso la consultazione dei valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Trapani. Al fine di effettuare la stima con il criterio sintetico-comparativo si è ritenuto opportuno considerare, quale parametro di valutazione, il metro quadrato di superficie. Tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, positive e negative degli immobili, come sopra descritti (dati catastali, ubicazione, confini, provenienza), ed assunte le opportune informazioni circa il mercato dei beni simili ubicati nella zona in cui insiste il bene a stimarsi, è stato determinato il valore unitario dell'immobile, dal quale, nota la superficie, discende il valore globale.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'unità immobiliare posta in vendita ha anche diritto di proprietà (per come regolato nel titolo di provenienza) sul posto macchina di metri quadrati undici (mq. 11,00) circa distinto in Catasto al Foglio 12 particella 446 sub. 9 ed individuato come posto macchina n° 7. Detta unità immobiliare non è stata oggetto di pignoramento immobiliare.

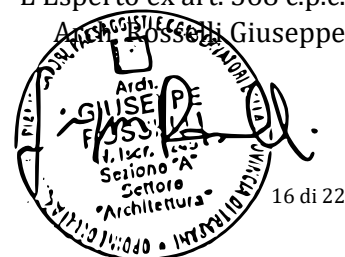
Nella planimetria catastale l'unità immobiliare risulta correttamente rappresentata e non risultano difformità di alcun tipo, nella visura vi è però una errata indicazione del piano infatti essa viene indicata al piano terra mentre in planimetria viene correttamente indicato il piano quarto per come effettivamente nella realtà si trova.

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.

Paceco, li 25/11/2024

ELENCO ALLEGATI:

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



- ✓ N° 1 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 12/11/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 12/11/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza (Aggiornamento al 19/11/2024)
- ✓ N° 17 Foto (Aggiornamento al 11/11/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Ricevute di avvenuto invio alle parti (Aggiornamento al 25/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Situazione versamenti condominiale (Aggiornamento al 24/11/2024)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Leonardo Sciascia, 7, edificio B, piano 4
Appartamento in ottimo stato conservativo e finemente rifinito, ubicato al quarto piano di un maggiore fabbricato, composto da ampio soggiorno, cucina, W.C., studio, riposto, bagno, camera e cameretta. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 446, Sub. 25, Zc. 3, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il complesso condominiale da cui dipende l'unità immobiliare posta in vendita ricade nella Zona B del P.R.G. del Comune di Trapani che è regolamentata dall'Art. 106 delle Norme Tecniche di Attuazione. La Zona "B.1" comprende il tessuto urbano esistente e di completamento del centro urbano. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di somministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali, artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi, cliniche private, attività del terziario e servizi connessi. Le previsioni del P.R.G. nella Zona "B.1" si attuano con intervento edilizio diretto. Gli interventi consentiti sono i seguenti: a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 nel rispetto della volumetria esistente; b) ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione sulle aree libere nel rispetto delle seguenti prescrizioni: - nei lotti di terreno aventi una superficie non superiore a 120 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) non può superare i 9 m³/metro quadrato con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100 m³ nei casi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione; - nei lotti di terreno con una superficie superiore a 120 metri quadri e fino a 200 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiario (If) non può superare i 6 m³/metro quadrato per un massimo di 1.000 m³ con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100m³ nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione; - nei lotti di superficie superiore a 200 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiario non può superare i 5 m³/metro quadrato con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100 m³ nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione; Valgono inoltre le seguenti prescrizioni: - è consentita la costruzione in aderenza o a confine; - il distacco dai confini è di metri 5,00 tranne il caso di costruzione in aderenza o a confine; - l'altezza massima degli edifici è pari a metri 14,50 con le limitazioni della normativa antisismica; - per gli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione nei lotti di superficie superiore a 200 metri quadri il rapporto di copertura massimo consentito è 0,70; - gli eventuali distacchi tra edifici, tranne nel caso di formazione di cortili interni e nel caso che tra detti edifici vi siano interposte strade pubbliche, debbono essere pari ad almeno metri 10,00; - nei cortili interni sui quali prospettino solo locali di servizio (cucina non abitabile, servizi igienici, lavanderie, ripostigli, locali in ogni caso di superficie inferiore a metri quadri 9,00) le distanze tra pareti saranno non inferiori a metri 5,00; - in tutti i casi va mantenuto l'allineamento a cortina continua sul fronte stradale degli edifici esistenti; - i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100 m³ nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione. L'intervento edilizio diretto è altresì ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria e la cui superficie è superiore a 1.000 metri quadri con obbligo di planovolumetrico ferme restando le prescrizioni e i parametri di cui ai commi precedenti. L'effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno le principali, deve essere attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, della quale deve farsi esplicita menzione nell'atto di concessione edilizia. Nei limiti di densità come sopra stabiliti è

consentito superare l'altezza massima dell'edificio con un piano attico contenuto entro un'inclinata a 45° dalla quota di gronda la cui altezza utile interna minima è di metri 2,70. In tal caso il numero di elevazioni complessive dell'edificio è di $n^{\circ} 4 + 1 = n^{\circ} 5$. Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di Concessione Edilizia devono essere sistemate a verde ed alberate. Il progetto di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve specificare le essenze delle piantumazioni arboree ed arbustive previste. Nel caso in cui l'intervento edilizio è finalizzato alla realizzazione di attrezzature alberghiere, il lotto dovrà essere superiore a 200 metri quadri e l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a $6 \text{ m}^3/\text{metro}$ quadrato. Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Prezzo base d'asta: € 120.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 53/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Trapani (TP) - via Leonardo Sciascia, 7, edificio B, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 446, Sub. 25, Zc. 3, Categoria A2	Superficie	118,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in ordine ed in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento in ottimo stato conservativo e finemente rifinito, ubicato al quarto piano di un maggiore fabbricato, composto da ampio soggiorno, cucina, W.C., studio, riposto, bagno, camera e cameretta.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato Signora **** Omissis ****.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 30/03/2006
Reg. gen. 10365 - Reg. part. 3039
Quota: 1/1
Importo: € 290.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 145.000,00
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73
Iscritto a Trapani il 10/04/2013
Reg. gen. 7610 - Reg. part. 552
Quota: 1/1
Importo: € 46.445,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 23.222,71
- **Ipoteca giudiziaria** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 17/08/2016
Reg. gen. 15796 - Reg. part. 1513
Quota: 1/1
Importo: € 25.100,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 16.733,66
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 603/73
Iscritto a Trapani il 17/10/2018
Reg. gen. 19320 - Reg. part. 1854
Quota: 1/1
Importo: € 143.749,76
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 71.874,88

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 18/02/2014
Reg. gen. 2530 - Reg. part. 2057
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 27/07/2016

Reg. gen. 14476 - Reg. part. 11254

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 24/05/2024

Reg. gen. 11218 - Reg. part. 9253

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura