
TRIBUNALE DI TRAPANI

ESECUZIONE IMMOBILIARE 101/2024

BENE OGGETTO DI STIMA

IMMOBILE SITO IN TRAPANI IN VIA DELL'ASSUNTA, CIV. 85 PIANO TERRA

GIUDICE DR.SSA ANNA LOREDANA CIULLA

(GIUDICE DOTT. GIOVANNI CAMPISI)

CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. GIUSEPPE GUARNA

PERITO ARCH. PAMELA PAOLONI

ELABORATO PERITALE

LOTTO UNICO



TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pamela Paoloni, nell'Esecuzione Immobiliare 101/2024 del R.G.E.

promossa da

*****omissis***, con sede legale e direzione generale in ***omissis***, P.IVA ***omissis***, - ed elettivamente domiciliata a ***omissis***, in via ***omissis*** - presso lo studio dell'***omissis***.**

contro

*****omissis***, nata a ***omissis*** C.F. ***omissis***, residente in ***omissis***.**

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Lotto Unico.....	7
Titolarità.....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo.....	9
Precisazioni.....	9
Parti comuni.....	9
Servitù.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico.....	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 101/2024 del R.G.E.....	17
Lotto Unico.....	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18

INCARICO

In data 22/10/2024, la sottoscritta Arch. Pamela Paoloni, con studio tecnico in Via Dell'oro n. 15 Xitta (TP) - 91100 - Trapani (TP), email archpamelapaoloni@libero.it, PEC pamelapaoloni@archiworldpec.it, Tel. 3208538724, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e di seguito accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott.ssa Anna Loredana Ciulla presso il Tribunale di Trapani.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** – Unità immobiliare sita nel comune di Trapani con ogni accessione, comunione, pertinenza e dipendenza, nullo escluso, anche se successivamente introdotto: Distinto al N.C.E.U del Comune di Trapani (TP) al foglio mappa 3, p.lla 458 sub. 3, z.c. 2, cat. A/4, classe 5, vani 5, superficie catastale 120 mq, totale escluse aree scoperte 116 mq, rendita € 253,06, via dell'Assunta n. 85 piano terra.

La sottoscritta al fine di assolvere l'incarico conferitole, ha eseguito sopralluogo in sito per recuperare i dati necessari eseguendo misurazioni, rilievi metrici e ritrazioni fotografiche al fine di acquisire informazioni relative allo stato del bene oggetto di pignoramento.

(Coord. Geografiche: 38.027192° N 12.539568° E)

DESCRIZIONE

Bene N° 1 – Unità immobiliare sita nel comune di Trapani con ogni accessione, comunione, pertinenza e dipendenza, nullo escluso, anche se successivamente introdotto: Distinto al N.C.E.U del Comune di Trapani (TP) al foglio mappa 3, p.lla 458 sub. 3, z.c. 2, cat. A/4, classe 5, vani 5, superficie catastale 120 mq, totale escluse aree scoperte 116 mq, rendita € 253,06, via dell'Assunta n. 85 piano terra.

L'appartamento per civile abitazione oggetto di stima, ampliato negli anni sessanta, è ubicato nel Comune di Trapani in zona semi-periferica caratterizzato da media densità edilizia. L'unità immobiliare situata al piano terra di un maggiore fabbricato costituito da tre elevazioni fuori terra, ha l'accesso dall'androne comune ed è formata dai seguenti ambienti: ingresso-disimpegno, n. 3 camere, soggiorno-pranzo con annessa cucina, bagno e due chiostrine pertinenziali di uso esclusivo. Solamente una delle camere ha affaccio diretto sulla strada mentre gli altri vani sono arieggiati e illuminati dalle chiostrine interne di pertinenza e da una terza chiostrina comune. L'accesso al vano soggiorno-pranzo che si trova sul lato nord avviene, oltre che dal disimpegno, dalla chiostrina di uso comune. La zona è caratterizzata dalla presenza prevalente di unità immobiliari a destinazione residenziale, tuttavia sono facilmente raggiungibili alcune attività commerciali principali di diverso genere e di ogni servizio, come farmacie, bar, supermercati, distributore di carburante, etc.

Caratteristiche della zona: residenziale a media densità a carattere popolare, a traffico moderato con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti principali: autoservizi.

Dal punto di vista commerciale l'immobile per tutte le caratteristiche sopra elencate, può risultare abbastanza appetibile sia per locazioni che per compravendite



UBICAZIONE





LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** – Unità immobiliare sita nel comune di Trapani con ogni accessione, comunione, pertinenza e dipendenza, nullo escluso, anche se successivamente introdotto: Distinto al N.C.E.U del Comune di Trapani (TP) al foglio mappa 3, p.lla 458 sub. 3, z.c. 2, cat. A/4, classe 5, vani 5, superficie catastale 120 mq, totale escluse aree scoperte 116 mq, rendita € 253,06, via dell'Assunta n. 85 piano terra.

TITOLARITÀ

*****omissis***, ***omissis***, (Proprietà 1/1)**

residente in *****omissis***.**

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

*****omissis***, ***omissis***, (Proprietà 1/1)**

residente in *****omissis***.**

CONFINI



- L'appartamento sito al piano terra confina, nel suo insieme: a nord con altre unità immobiliari di altra ditta, a est con unità immobiliari di altra ditta, a sud con via dell'Assunta, a ovest con altra unità immobiliare confinante di altra ditta e parzialmente con l'androne comune, vano scala e chiostrina condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	96,30 mq	114,96 mq	1,00	114,96 mq		terra
Chiostrine esclusive	9,49 mq	9,49 mq	0,4	3,79 mq	-	terra
	105,79 mq	124,45 mq		118,75 mq		
Totale superficie convenzionale:				118,75 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
				Dati di classamento							
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	458	3		A/4	5	5 vani	120 mq	€ 253,06	terra	

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali fino
Dall' impianto meccanografico del 30/06/1987 al 27/04/1998	***omissis***, diritto di proprietà (½) ***omissis***, diritto di proprietà (½)	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 458.
Dal 27/04/1998 al 27/05/2001	***omissis***, diritto di proprietà 167/1000 ***omissis***, diritto di proprietà 166/1000 ***omissis***, diritto di proprietà 667/1000 Denuncia nei passaggi per causa di morte del 27/04/1998- UR Sede Trapani (TP) Registrazione Volume 326 n. 1759 registrato in data 10/10/1998 - Successione Voltura n. 3935.1/2005- Pratica n. TP0058326 in atti dal 26/04/2005.	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 458.
Dal 27/05/2001 al 19/11/2010	***omissis***, diritto di proprietà 500/1000	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 458.



omissis, diritto di proprietà 500/1000

**Denuncia nei passaggi per causa di morte del
27/05/2001- UR Sede Trapani (TP) Registrazione
Volume 329 n. 2347 registrato in data 27/11/2001 -
Successione Voltura n. 3933.1/2005- Pratica n.
TP0058330 in atti dal 26/04/2005.**

Dal 19/11/2010 al 28/09/2011

omissis, diritto di proprietà 500/1000

Catasto Fabbricati
Fg. 3, Part. 458, sub. 3.

omissis, diritto di proprietà 500/1000

**Denuncia nei passaggi per causa di morte del
27/05/2001- UR Sede Trapani (TP) Registrazione
Volume 329 n. 2347 registrato in data 27/11/2001 -
Successione Voltura n. 3933.1/2005- Pratica n.
TP0058330 in atti dal 26/04/2005.**

Modifica degli identificativi catastali dell'immobile.

Dal 28/09/2011 ad oggi

omissis, diritto di proprietà 1000/1000, piena
proprietà in regime di separazione dei beni.

Catasto Fabbricati
Fg. 3, Part. 458, sub. 3. ,
rendita: € 253,06 categ. A/4,
classe 5, consistenza 5 vani.

Atto del 28/09/2011 Pubblico Ufficiale *omissis*** con
sede in Trapani, Repertorio n. 53575- Compravendita
Nota presentata con Modello Unico n. 14756.1/2011
Reparto PI di Trapani in atti dal 30/09/2011.**

La titolarità catastale corrisponde a quella reale.

Corrispondenza catastale

Come da sopralluogo effettuato, la sottoscritta munita di tutta la documentazione acquisita presso l'ufficio del catasto di Trapani ha potuto constatare lo stato effettivo dei luoghi.

Per quanto concerne la corrispondenza catastale dell'immobile oggetto di stima, rispetto alla planimetria acquisita dalla scrivente, si può considerare sostanzialmente corrispondente;

Per una migliore comprensione di quanto sopra esposto si rimanda all'elaborato grafico redatto dalla scrivente, con evidenziate le difformità da regolarizzare (cfr All. 6 Elaborato grafico immobili con indicazioni difformità).

STATO CONSERVATIVO

Da sopralluogo effettuato si è potuto constatare lo stato effettivo dei luoghi, così come riportato negli elaborati fotografici allegati alla presente (cfr All. 3 Repertorio fotografico).

L'unità immobiliare di civile abitazione è posta al piano terra di un maggiore fabbricato costituito da tre elevazioni fuori terra, lo stato conservativo e manutentivo risulta discreto poiché necessita di interventi di ristrutturazione e si trova in condizioni modeste. I pavimenti sono in ceramica di media fattura e stato manutentivo delle dimensioni 30 cm x 30 cm, anche il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica della dimensione di 20 cm x 20 cm, comprese le pareti, i sanitari sono datati. L'accesso all'immobile avviene attraverso un portoncino blindato, gli infissi interni sono in legno con parti in vetro, mentre l'infisso esterno è in alluminio, dotato di persiana esterna in alluminio. Il prospetto esterno prospiciente la via dell'Assunta, risulta intonacato e completo dello strato di finitura con lambris in pietra nella parte basamentale e versa in uno stato conservativo sufficiente.

PRECISAZIONI

Da richiesta effettuata all'esecutata risulta che l'immobile non è provvisto di APE in corso di validità.



PARTI COMUNI

Androne, vano scala, chiostrina lato ovest e lastrico solare.

SERVITÙ

Non risulta presente alcuna servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento posto al piano terra di un maggiore edificio, è realizzato con struttura portante verticale in muratura di conci di tufo, legati con malta di calce aerea su fondazioni continue e sovrastante cordolo in c.a., orizzontamenti in solai latero-cementizi e cordoli in c.a. delle dimensioni di cm 30x20, come evincesi dal Certificato di Idoneità Statica riferito all'intero fabbricato ed allegato alla pratica edilizia di sanatoria ex L. 47/85.

La pavimentazione interna dell'immobile, è stata realizzata con piastrelle di ceramica di cm 30 e di colore chiaro, così come il wc, che risulta completo dei quattro pezzi sanitari e presenta il rivestimento con piastrelle su tutte le pareti. (vedi All. 3 Repertorio fotografico).

Le pareti interne dell'immobile risultano intonacate e finite al civile con strato di tonachina e pitturate con colori tenui e bianco così come i tetti. Nel vano che si affaccia sulla via dell'Assunta le pareti sono rivestite con cartongesso fino ad un'altezza di metri 1,10 circa.

L'approvvigionamento idrico ed elettrico avviene tramite allacciamento alle reti pubbliche.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta occupato dall'esecutata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Denuncia di successione		
Dal 27/04/1998 al 27/05/2001	***omissis*** (1/6)	Rogante	Data	Repertorio N°
	omissis (1/6)			
	omissis (1/6)			
	per successione di ***omissis*** Per tale successione risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 30/09/2011 ai numeri Reg. Gen. Reg. Part. 19453/14757	Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. Gen. / Reg. Part.
		Conservatoria di Trapani	27/10/2001	N. 21041 N. 17372
		Registrazione		
		Presso	Data	Num./Vol.
		Ufficio del Registro di Trapani	07/10/1998	N.1759 Vol. 326
Periodo	Proprietà	Denuncia di successione		
dal 27/05/2001 al	***omissis*** (1/3)			



28/09/2011	***omissis*** (1/3)	Rogante	Data	Repertorio N°
per successione di ***omissis*** Per tale successione risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in data 30/09/2011 ai numeri Reg. Gen. Reg. Part. 19454/14758		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. Gen. / Reg. Part.
		Conservatoria di Trapani	22/04/2003	N. 10047 / N. 8470
		Registrazione		
		Presso	Data	Num./Vol.
		Ufficio del Registro di Trapani	27/11/2001	2347/Vol. 329
Periodo	Proprietà	Atto di compravendita		
Dal 28/09/2011 ad oggi	***omissis*** (1/1) piena proprietà in separazione dei beni	Rogante	Data	Repertorio N°
		omissis	28/09/2011	53575/25869
	per acquisto dai Sig.ri			
	omissis			
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. Gen. / Reg. Part.
		Conservatoria di Trapani	30/09/2011	N. 19452/ N.14756
		Registrazione		
		Presso	Data	Num./Vol.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento; così come riportato nella certificazione notarile del 15/10/2024, a firma del ***omissis***.

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

Atto Giudiziario – Verbale di Pignoramento immobili Tribunale di Trapani
Trascritto a Trapani il 15/10/2024 ai numeri Reg. Gen/Reg. Part 21301/17739



A favore di: ***omissis***.

Contro ***omissis***.

Formalità a carico della procedura

Iscrizioni

Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, **iscritta a Trapani in data 30/09/2011** ai numeri **19455/2598**, per la somma complessiva di € 160.00,00 a garanzia di € 80.00,00.

A favore di:

omissis.

Contro

omissis.

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale, l'immobile ricade all'interno della zona omogenea B1 tessuto urbano esistente e di completamento (art. 106 delle Norme Tecniche di Attuazione).

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 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 "B1" sia 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 quadrati l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) non può superare i 9 mc/metro quadrato con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 mq/100mc, riducibili a 5,00 mq/100mc nei casi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione;

- nei lotti di terreno con una superficie superiore a 120 metri quadrati e fino a 200 metri quadrati l'indice di fabbricabilità fondiario (If) non può superare i 6 mc/metro quadrato per un massimo di 1.000 mc con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 mq/100 mc 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 mc/metro quadrato con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle



costruzioni si prevedono in misura di 10,00 mq/100 mc 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 una nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione nei lotti di superficie superiore a 200 metri quadrati il rapporto di copertura massimo consentito è 0,70;
- gli eventuali distacchi tra edifici, tranne nel caso di formazione di cortili 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 quadrati 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 mq/100m, riducibili a 5,00 mq/100 mc nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione.

L'intervento edilizio diretto è altresì ammesso per le nuove costruzioni 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 plano-volumetrico 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.° 4+1=n.°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 assenze 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 quadrati e l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 6 mc/metro quadrato. Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei Registri Immobiliare.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/85.

Non sono presenti vincoli artistici, storici alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.



La scrivente in seguito all'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Settore Urbanistica del Comune di Trapani, ha constatato che esiste depositato il seguente progetto approvato:

1) Progetto approvato dalla C.E.C. nella seduta del 18/12/1959 e relativa Licenza di costruzione per l'esecuzione dei lavori di ampliamento del piano terra e sopraelevazione di piano primo rilasciata in data 21/12/1959 n. 8.

2) Concessione Edilizia in Sanatoria per la realizzazione di un vano a piano primo in ampliamento, di un appartamento al piano secondo e n. 2 vani accessori al piano terrazzo, n. 82/2012 del 15/10/2012.

In seguito al sopralluogo effettuato e al reperimento della documentazione acquisita presso U.T.C. del Comune di Trapani (cfr All. 5 Ultimo progetto approvato Comune), la sottoscritta ha potuto constatare lo stato effettivo dei luoghi.

L'immobile allo stato attuale, non si può considerare conforme al suddetto progetto approvato, in quanto è stata riscontrata una non perfetta corrispondenza della posizione di taluni maschi murari giacché gli stessi appaiono traslati oltre a lievi modifiche dimensionali della maggior parte dei vani, una generalizzata non corrispondenza dei vani porta che si trovano in posizione diversa da quella di progetto, inoltre è presente un vano porta su muratura portante che da accesso al soggiorno-pranzo dal disimpegno non indicato in progetto, per effetto di tale collegamento l'appartamento costituisce una unica unità abitativa in luogo delle due previste e non è presente il bagno della prevista unità nord, sempre nel vano pranzo-cucina non è presente la maggior parte del tramezzo che avrebbe dovuto dividere tali vani, nella zona di ingresso non è stato realizzato il vano spogliatoio ed il disimpegno con conseguente ampliamento dell'ingresso. La scala condominiale si configura con andamento speculare rispetto a quanto previsto in progetto. Infine anche le chiostrine interne sono leggermente riconfigurate.

Per quanto concerne la diversa distribuzione interna di alcuni ambienti, questi possono essere regolarizzati presentando la pratica edilizia C.I.L.A agli Uffici competenti, con il pagamento della sanzione pecuniaria di € 1.500,00 per mancata comunicazione di opere effettuate oltre alla redazione del Certificato di Idoneità Sismica.

Per una migliore comprensione di quanto fin qui esposto, si rimanda all'elaborato grafico redatto dalla scrivente, con evidenziate le difformità da regolarizzare (cfr All. 6 Elaborato grafico immobili con indicazioni difformità).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non risulta dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico

Non risulta dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

Non risulta Attestato Prestazione Energetica in corso di validità. (APE)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il lotto risulta così formato:



- **Bene N° 1** – Unità immobiliare sita nel comune di Trapani con ogni accessione, comunione, pertinenza e dipendenza, nullo escluso, anche se successivamente introdotto: Distinto al N.C.E.U del Comune di Trapani (TP) al foglio mappa 3, p.lla 458 sub. 3, z.c. 2, cat. A/4, classe 5, vani 5, superficie catastale 120 mq, totale escluse aree scoperte 116 mq, rendita € 253,06, via dell'Assunta n. 85 piano terra.

Il procedimento di stima sintetica - comparativa si basa, sul reperimento di valori unitari di mercato per beni di caratteristiche similari a quelle dei cespiti da stimare, in base ad atti di compravendita in libero mercato, rapportati all'epoca di stima. A tal fine sono state esperite delle indagini presso i competenti Uffici dell'Agenzia del territorio, studi di Enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto anche dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato da parte della sottoscritta. Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili simili: - ubicati in posizione analoga: Comune di Trapani e zone limitrofe con stessa destinazione d'uso: residenziale - civile abitazioni; con caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili, con opportune aggiunte e detrazioni, al bene in parola. In tutti i valori riscontrati si usa come parametro il metro quadro di "superficie commerciale".

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

☐ Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: TRAPANI
Comune: TRAPANI
Fascia/zona: Periferia/ZONA DI ESPANSIONE NORD (LUNGOMARE D. ALIGHIERI - VIA DEGLI ARCHI - CIMITERO - VIA S.F. DI PAOLA)
Codice di zona: D2
Microzona catastale n.: 3
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1100	L	2,9	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	730	L	1,5	2,1	L

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 – Appartamento civile abitazione sito in Trapani (TP) - Via dell'Assunta, civ. 85 piano terra.	118,75 mq	695.00 €/mq	€ 82.531,25	100,00	€ 82.531,25
Totale lotto:					€ 82.531,25

VALORE LOTTO = € 82.531,25

considerando inoltre la differenza degli oneri tributari su base catastale e reale, differenze dimensioni su base catastale e reale, assenza di garanzie per vizi, eventuali canoni o sanzioni demaniali,



cancellazione ipoteche e trascrizioni, tutto ciò considerato si ritiene di applicare un deprezzamento del 15% ai valori di stima.

€ 82.531,25 - 15% = **€ 70.151,56**

Tabella di calcolo spese a carico dell'acquirente, per regolarizzazione e ripristino di opere	BENE
Spese presunte per sanzione ed onorari del tecnico incaricato per presentazione pratica edilizia inerente alla regolarizzazione della diversa distribuzione interna, presentazione pratica C.I.L.A. o equivalente.	€ 2.800,00

VALORE TOTALE = € 70.151,56 arrotondato ad € 70.150,00

(diconsi Euro settantamilacentocinquanta/00)

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 14/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Pamela Paoloni

Elenco allegati:

- raccomandata e ricevuta invio PEC alle parti allegato n. 1;
- elaborato planimetrico, planimetria e visure catastali – allegato 2;
- repertorio fotografico - allegato 3;
- norme Tecniche di Attuazione – PRG – allegato 4;
- copia ultimo progetto approvato Comune allegato n. 5;
- elaborato grafico immobili con indicazioni difformità allegato n. 6.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Unità immobiliare sita nel comune di Trapani con ogni accessione, comunione, pertinenza e dipendenza, nullo escluso, anche se successivamente introdotto: Distinto al N.C.E.U del Comune di Trapani (TP) al foglio mappa 3, p.lla 458 sub. 3, z.c. 2, cat. A/4, classe 5, vani 5, superficie catastale 120 mq, totale escluse aree scoperte 116 mq, rendita € 253,06, via dell'Assunta n. 85 piano terra.
- L'appartamento per civile abitazione oggetto di stima, ampliato negli anni sessanta, è ubicato nel Comune di Trapani in zona semi-periferica caratterizzato da media densità edilizia. L'unità immobiliare situata al piano terra di un maggiore fabbricato costituito da tre elevazioni fuori terra, ha l'accesso dall'androne comune ed è formata dai seguenti ambienti: ingresso-disimpegno, n. 3 camere, soggiorno-pranzo con annessa cucina, bagno e due chiostrine pertinenziali di uso esclusivo. Solamente una delle camere ha affaccio diretto sulla strada mentre gli altri vani sono arieggiati e illuminati dalle chiostrine interne di pertinenza e da una terza chiostrina comune. L'accesso al vano cucina che si trova sul lato nord avviene, oltre che dal disimpegno, dalla chiostrina di uso comune. La zona è caratterizzata dalla presenza prevalente di unità immobiliari a destinazione residenziale, tuttavia sono facilmente raggiungibili alcune attività commerciali principali di diverso genere e di ogni servizio, come farmacie, bar, supermercati, distributore di carburante, etc.
- Caratteristiche della zona: residenziale a media densità a carattere popolare, a traffico moderato con parcheggi sufficienti.
- La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Collegamenti principali: autoservizi.
- Dal punto di vista commerciale l'immobile per tutte le caratteristiche sopra elencate, può risultare abbastanza appetibile sia per locazioni che per compravendite.

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 74/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Appartamento di civile abitazione, posto al piano terra		
Ubicazione:	Trapani (TP) - via Dell'Assunta, 85	
Diritto reale:	Proprietà	Quota 1/1
Tipologia immobile:	Unità immobiliare - civile abitazione	
	Identificato al catasto fabbricati del Comune di Trapani- foglio 3, part. 458, sub. 3 cat A/4	
	Superficie	circa 118,00 mq
Stato conservativo:	L'unità immobiliare di civile abitazione è posta al piano terra di un maggiore fabbricato costituito da tre elevazioni fuori terra, lo stato conservativo e manutentivo risulta discreto poiché necessita di interventi di ristrutturazione e si trova in condizioni modeste. I pavimenti sono in ceramica di media fattura e stato manutentivo delle dimensioni 30 cm x 30 cm, anche il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica della dimensione di 20 cm x 20 cm, comprese le pareti, i sanitari sono datati. L'accesso all'immobile avviene attraverso un portoncino blindato, gli infissi interni sono in legno con parti in vetro, mentre l'infisso esterno è in alluminio, dotato di persiana esterna in alluminio. Il prospetto esterno prospiciente la via dell'Assunta, risulta intonacato e completo dello strato di finitura con lambris in pietra nella parte basamentale e versa in uno stato conservativo sufficiente.	
Descrizione:	• L'appartamento per civile abitazione oggetto di stima, ampliato negli anni sessanta, è ubicato nel Comune di Trapani in zona semi-periferica caratterizzato da media densità edilizia. L'unità immobiliare situata al piano terra di un maggiore fabbricato costituito da tre elevazioni fuori terra, ha l'accesso dall'androne comune ed è formata dai seguenti ambienti: ingresso-disimpegno, n. 3 camere, soggiorno-pranzo con annessa cucina, bagno e due chiostrine pertinenziali di uso esclusivo. Solamente una delle camere ha affaccio diretto sulla strada mentre gli altri vani sono arieggiati e illuminati dalle chiostrine interne di pertinenza e da una terza chiostrina comune. L'accesso al vano soggiorno-pranzo che si trova sul lato nord avviene, oltre che dal disimpegno, dalla chiostrina di uso comune. La zona è caratterizzata dalla presenza prevalente di unità immobiliari a destinazione residenziale, tuttavia sono facilmente raggiungibili alcune attività commerciali principali di diverso genere e di ogni servizio, come farmacie, bar, supermercati, distributore di carburante, etc. • Caratteristiche della zona: residenziale a media densità a carattere popolare, a traffico moderato con parcheggi sufficienti. • La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. • Collegamenti principali: autoservizi. • Dal punto di vista commerciale l'immobile per tutte le caratteristiche sopra elencate, può risultare abbastanza appetibile sia per locazioni che per compravendite.	
Vendita soggetta a IVA:	No	



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

Atto Giudiziario – Verbale di Pignoramento immobili Tribunale di Trapani
Trascritto a Trapani il 15/10/2024 ai numeri Reg. Gen/Reg. Part 21301/17739

A favore di: ***omissis***.

Contro **S*****omissis***.

Formalità a carico della procedura

Iscrizioni

Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, **iscritta a Trapani in data 30/09/2011** ai numeri **19455/2598**, per la somma complessiva di € 160.00,00 a garanzia di € 80.00,00.

A favore di:

omissis.

Contro

omissis.

Formalità a carico della procedura

