
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rosselli Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 80/2024 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
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riserve e particolarità da segnalare	14
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 80/2024 del R.G.E.....	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 28.000,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20

INCARICO

All'udienza del 28/04/2025, 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. e in data 29/04/2025 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 Valderice (TP) - Strada Provinciale 52 s.n.c. contrada Crocci, piano T-1 (Coord. Geografiche: 38.016636, 12.652742)

DESCRIZIONE

Abitazione di tipo economico, ad una elevazione fuori terra oltre ad una parziale sopraelevazione, in pessimo stato manutentivo, con retrostante area libera a giardino, ubicata nel Comune di Valderice (TP), Contrada Crocci s.n.c..

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 Valderice (TP) - Strada Provinciale 52 s.n.c. contrada Crocci, piano T-1

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)

La debitrice esecutata risulta portare il nome di **** Omissis **** (la stessa correttamente si è generalizzata all'ufficiale giudiziario in sede di notifica dell'atto di pignoramento immobiliare), motivo per il quale il corretto codice fiscale alla detta facente capo è **** Omissis ****, E NON QUELLO RIPORTATO IN ATTI **** Omissis ****.

CONFINI

La proprietà confina a Sud con la Strada Provinciale 52, a Nord con la particella 670 stesso Foglio di mappa, ad Est con proprietà di **** Omissis **** e ad Ovest in parte con proprietà **** Omissis **** e in parte con la particella 426 stesso Foglio di mappa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	108,56 mq	133,21 mq	1	133,21 mq	3,30 m	Terra
Abitazione	59,74 mq	68,93 mq	1	68,93 mq	2,90 m	1
Totale superficie convenzionale:				202,14 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				202,14 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	368			A3	9	7,5 vani	121 mq	697,22 €	T	SI

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Nella mappa catastale il numero che identifica la particella è seguito dal simbolo # (cancellotto)

Nelle annotazioni in visura è riportato: GEOMETRIA DA VERIFICARE

L'ultima variazione presente in visura riporta: VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE

Da ciò è possibile desumere che manca il tipo mappale del fabbricato.

Considerazioni:

Il simbolo # nella mappa terreni sta a significare che la particella (ed il suo identificativo) è stata ripresa dalla mappa dei fabbricati per allineamento con quella dei terreni, ed ha bisogno di essere verificata.

Se la particella coincide con lo stato attuale dei luoghi basta fare una istanza per togliere il simbolo oppure, se occorre presentare un tipo di aggiornamento, bisogna scrivere nella relazione, da depositare presso l'Agenzia del Territorio, che lo stato dei luoghi è conforme e quindi è possibile rimuovere il simbolo.

Procedura:

Il tecnico che se ne occuperà dovrà verificare la continuità storica degli archivi.

E' necessario recarsi all'Agenzia del Territorio e fare un accertamento anche presso il reparto wegis e sentire un tecnico dei Fabbricati.

PRECISAZIONI

E' stato acquisito presso l'Anagrafe Nazionale della popolazione residente il certificato di residenza dell'esecutato il quale non risulta residente nella unità immobiliare oggetto di vendita.

La corretta anagrafica della esecutata è **** Omissis ****FRNDRH71P58D423E nata nata il 18/09/1971 in ERICE (TP)##.

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'intero immobile si presenta in cattivo stato manutentivo. Si rilevano infatti ammaloramenti ai paramenti murari dovuti tanto ad infiltrazioni di acque meteoriche attraverso il solaio di copertura quanto alla risalita di umidità dalla fondazione. Si rilevano altresì rigonfiamenti dei ferri dovuto alla loro ossidazione, muffe, efflorescenze, distacchi di intonaco in diversi punti delle murature sia esterne che interne e sfondellamento di alcuni solai.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare 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 e con la comproprietà della strada comune larga metri 3 sul lato Est del fabbricato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato ricade in zona F2 avente destinazione urbanistica Parcheggio Pubblico, per una intersezione parziale pari a circa 126,30 mq equivalente al 18,78% complessivo della sua area totale, regolamentato dall'Art. 51 delle NTA del PRG del Comune di Valderice.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è costituito da un piccolo edificio a pianta regolare facente parte di un maggiore agglomerato di abitazioni, tipico delle zone rurali delle contrade del trapanese, che si sviluppa lungo la via di transito principale.

La struttura portante è realizzata in muratura continua con fondazioni di tipo diretto e perimetralmente sui due lati non occlusi presenta delle piccole aperture, che danno luce ed aria ai vari ambienti, chiuse con degli infissi in alluminio e vetro e tapparelle in materiale plastico al piano terra invece al piano primo persiane sempre in alluminio. Il solaio delle due stanze fronte strada è del tipo a falde inclinate con struttura portante in legno e sovrastante manto di copertura in mattonati e coppi siciliani mentre gli altri ambienti sono coperti da solaio piano che si presume sia di tipo laterocementizio. E' inoltre presente un vano con altezza abitabile al piano superiore, raggiungibile dell'interno tramite una scala collocata in un vano di disimpegno, che conduce ad altre due stanze ed alla terrazza.

I pavimenti sono in mattoni di vario formato in ceramica effetto lucido, gli intonaci a base di calce presentano forti segni di degrado e fessurazioni dovute a diffusi cedimenti strutturali delle strutture portanti verticali ed in alcuni ambienti sono distaccati, gli impianti sottotraccia ma privi di certificazione, alcune porte interne sono in legno con pannelli in truciolato mentre altre sono assenti e la schermatura del vano è stata effettuata mediante tendine in tessuto di cotone. L'edificio è provvisto di collegamento alle reti idrica ed elettrica mentre per lo smaltimento dei reflui si presuppone sia collegato ad una fossa a tenuta stagna o disperdente poiché la zona non è servita dalla rete fognaria comunale. E' presente un'unità di climatizzazione estiva sicuramente non più funzionante nella veranda coperta adibita a cucina.

Nel suo insieme si tratta di un manufatto di modeste dimensioni, privo di qualsivoglia pregio architettonico, il cui stato conservativo strutturale risulta essere critico, tant'è che alcune strutture orizzontali presentano evidenti segni di sfondellamento ed andrebbero messe in sicurezza con dei puntelli a croce regolabili onde evitare il pericolo di distacco di parti di solaio.

Il terreno a nord del fabbricato si trova allo stato incolto con fittissima vegetazione spontanea che ne rende impossibile l'attraversamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del mio sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla madre dell'esecutato, Signora **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/09/1991	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. Antonio Aldo Piazza	23/09/1991	28516	9765
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Trapani	03/10/1991	19462	16221
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio dei registri immobiliari di Trapani	04/10/1991	3678	1V		

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.

L'unità immobiliare compravenduta risulta essere stata acquistata da **** Omissis **** avente codice fiscale **** Omissis **** la quale in realtà è però **** Omissis **** avente codice fiscale **** Omissis ****. Detto errore è stato commesso dall'ufficio anagrafe del Comune di Paceco ed in seguito rettificato a seguito di verifica dell'atto di nascita.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 24/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73
Iscritto a Trapani il 05/11/2014
Reg. gen. 20788 - Reg. part. 1649
Quota: 1/1
Importo: € 75.555,53

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Trapani il 17/02/2015

Reg. gen. 2745 - Reg. part. 222

Quota: 1/1

Importo: € 9.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 16/07/2024

Reg. gen. 15249 - Reg. part. 12642

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

Nel PRG del Comune di Valderice l'intero lotto su cui insite l'immobile ricade in parte in ZTO B3 - AREE URBANE per una intersezione parziale pari a circa 546,06 mq equivalente all'81,22% dell'intera area ed in parte in ZTO F2 - P - PARCHEGGIO PUBBLICO per una intersezione parziale pari a circa 126,30 mq equivalente all'18,78% dell'area.

Le Zone Territoriali Omogenee B3 "Sature e di completamento a prevalente destinazione residenziale" sono regolamentate dagli Artt. 13 e 16 delle NTA.

Art. 13

Zone omogenee "B"

DEFINIZIONI E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Le Zone Omogenee "B" sono destinate principalmente alla residenza ed ai relativi servizi. Ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse nei limiti ed alle condizioni dei successivi articoli le seguenti destinazioni:

Attività commerciali con superficie di vendita non superiori a mq. 300 (incrementabili della superficie destinata ad esposizione e deposito ed in conformità ai piani di commercio. (rif. D.P.R.S. del 11/07/2000);

Servizi pubblici e privati, ad integrazione di quelli previste nelle zone "F", locali per associazioni culturali, assistenziali e religiose, attività direzionali, uffici pubblici e privati, studi professionali, con superficie non superiore a mq. 300, pubblici esercizi, attività ricreative, culturali, politiche e sociali, mostre ed esposizioni, attività ricettive e convivenze, con superficie utile non superiore a mq. 500 e con esclusione di ospedali, caserme ed istituti di pena; attività artigianali di servizio con superficie utile per unità produttiva non superiore a

mq. 300, con esclusione delle attività nocive, dannose o comunque rumorose; depositi e magazzini con superficie utile non superiore a mq. 200, purché non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza.

Non sono consentite le attività incompatibili quali industrie, allevamento di animali, impianti sportivi motoristici, depositi di qualsiasi genere e tipo, a cielo aperto, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso secondo i criteri di cui ai precedenti comma.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e nuova edificazione secondo le indicazioni definite nei successivi articoli relativi alle singole zone. Le aree già asservite alla cubatura utilizzata per le costruzioni esistenti non sono più ricomputabili per il medesimo fine.

Interventi di ristrutturazione urbanistica sono vincolati, se ritenuti opportuni, alla redazione di PUE estesi all'intera sottozona.

E' permesso l'intervento diretto attraverso singole autorizzazioni e/o concessioni edilizie riferite alle unità immobiliari e/o alle unità edilizie, anche ai sensi dell'art. 39 della L.R. 31 marzo 1972, n° 19 e successive modificazioni.

Art. 16

Zone omogenee "B3"

Aree urbane con sotto utilizzazione delle cubature e fenomeni diffusi di abusivismo edilizio.

Comprende le aree edificate di formazione recente sviluppatesi prevalentemente negli ultimi trent'anni con isolati di forma regolare nella zona nord (Bonagia - S.Andrea Bassa), con diffusi fenomeni di abusivismo edilizio, ed irregolari nella zona sud (Crocci - Chiesanuova - Casalbianco - Crocevie), prevalentemente verificatosi in aree destinate a sviluppo residenziale dal precedente strumento urbanistico (Programma di Fabbricazione) e non dotate di Piani Urbanistici esecutivi, con tipologie edilizie improprie definiti prevalentemente da posti di casa con forti fenomeni di incompiutezza e di sottoutilizzazione delle cubature già costruite per fenomeni di inabitabilità diffusa, soprattutto nelle frazioni.

Il Piano Regolatore Generale ha proceduto in alcuni ambiti delle zone omogenee "B3" - alla ridefinizione degli isolati al fine della determinazione di una corretta forma dei centri abitati

delle frazioni. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di sopraelevazione e la demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche e con:

DENSITÀ FONDIARIA: 1,50 mc./mq..

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:

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. In caso di strade di limitata larghezza la costruzione deve essere posta a m 5,00 dall'asse stradale.

- ALTEZZA: massima consentita m 8,00
- In rapporto all'altezza ml/ml = 2/3 con un limite minimo di m. 5,00
- NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA: 2 (due);
- RAPPORTO DI COPERTURA: massimo consentito 70 %;
- SUPERFICIE A VERDE: minimo 20 % dell'area non edificata;
- PARCHEGGIO: 1/10 della volumetria esistente.
- EDIFICAZIONE: il P.R.G. si attua a mezzo di singole concessioni quando esistono le opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante) e risultino previste dallo strumento urbanistico generale quelle di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 21 della L.R. n° 71/78.

In caso di trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazioni ed ampliamenti nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale che abbiano una superficie non superiore a mq. 1.000 (mille) – salvo particolari casi specifici - le suddette opere possono essere autorizzate con singole concessioni, anche senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione, nel rispetto dei limiti di densità previsti dall'art.7 del D.M. 2 Aprile 1968 n.3519 e successive modifiche ed integrazioni.

Nei casi previsti dal precedente comma e per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a mq 120 (centoventi) la densità edilizia fondiaria massima sarà di 9 mc/mq e l'altezza massima di ml. 8,00. Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq 120 e non superiore a mq 200 il volume massimo consentito è di mc 1000, e l'altezza massima di ml 8,00. In questi casi l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto 2° dell'art.9 del D.M. 2 Aprile 1968, n° 3519 e successive modifiche ed integrazioni, fermo restando l'acquisizione del parere preventivo dell'ufficio del Genio Civile, per quanto concerne le norme antisismiche.

Quando mancano le condizioni di cui ai precedenti commi, e nelle rimanenti aree inedificate, l'attività edilizia delle zone B è subordinata alla preventiva approvazione dei Piani di Lottizzazione ai sensi dell'art. 28 della legge 17 Agosto 1942, n° 1150 e successive modifiche, redatti in conformità delle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Sono consentite variazioni alle destinazioni d'uso dei piani interrati o seminterrati, con l'adeguamento delle superfici per parcheggio, così come previste dalle vigenti disposizioni di legge.

Le Zone Territoriali Omogenee F2 "ATTREZZATURE PUBBLICHE, RISERVE E PARCHI" sono regolamentate dagli Artt. 48 e 51 delle NTA.

Art. 48

Zone omogenee "F"

DEFINIZIONI E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Le zone "F" sono destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale e collettivo normate dal D.I. 1444/1968, e ad attrezzature e servizi urbani e territoriali ed impianti tecnologici non normate dal D.I. 1444/68. Per tutti gli immobili destinati a servizi e ad attrezzature esistenti e riportati nelle tavole di stato di fatto del P.R.G. sono ammessi interventi diretti, oltre quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche di ristrutturazione edilizia, che comportano pure un aumento di superficie utile e di volume perché contenuti entrambi nella misura del 15% di quella esistente; tale aumento di cubatura non è consentito per gli immobili di interesse storico e monumentale di cui al precedente articolo 11.

Sono ammesse le destinazioni specificate attraverso i simboli funzionali di stato di fatto e di progetto.

E' ammessa la stipula di convenzione tra l'Amministrazione Comunale, Enti Pubblici o privati per la concessione di aree a scopo di realizzazione e gestione di piccole attrezzature ed impianti di uso pubblico; ogni convenzione dovrà prevedere in ogni caso il libero utilizzo pubblico, i tempi ed i modi di intervento e gestione.

E' sempre possibile, per comprovati motivi di utilità pubblica, con il supporto di relazione tecnica definita dall'Ufficio Tecnico Comunale, all'interno delle stesse categorie di servizi, la mutazione della destinazione d'uso.

Il vincolo di destinazione d'uso per i servizi e le attrezzature indicate come "immobili di proprietà privata" nelle tavole dello Stato di Fatto è da ritenersi momentaneo ed in ogni caso la cessazione della funzione permette l'esercizio edificatorio secondo i parametri della zona omogenea in cui gli stessi servizi ed attrezzature e le loro pertinenze ricadono.

La simbologia in lettere di cui alle presenti norme trova preciso riscontro nelle simbologie grafiche colorate riportate in tutte le planimetrie (stato di fatto e di progetto) del P.R.G..

Art. 51

Zone omogenee "F2"

Attrezzature pubbliche di interesse collettivo e di interesse comune normate dal D.I. 02.04.1968 n° 1444

Definizione e destinazioni d'uso ammesse

Comprendono le attrezzature pubbliche di interesse collettivo, di interesse comune, gli spazi pubblici destinati a parco per il gioco e lo sport, le aree per parcheggi (normate dal D.I. 1444/1968).

Zona omogenea "F2" - P - Parcheggi

Comprende le aree destinate per parcheggi ai sensi del D.I. 02.04.1968 n° 1444.

Dove non specificato nelle presenti norme o nelle tavole del P.R.G. il rapporto tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e le zone "F2" di cui al simbolo funzionale "P" è definito ai sensi dell'art. 3 del D.I. 02.04.1968 n° 1444 dal rapporto 2,5 mq. per ogni abitante.

Nell'ambito della formazione dei piani attuativi o dei piani urbanistici esecutivi per la nuova edilizia residenziale (zone "C") le previsioni relative alla zona omogenea "F2", con simbolo funzionale "P" vanno definite nel rispetto del D.I. n° 1444/1968.

Con il simbolo funzionale Pp sono stati individuati i parcheggi pertinenziali per la clientela, a servizio delle attività commerciali esistenti, nel rispetto di quanto previsto dal D.P.R.S. 11.07.2000 (mq. 1,00 per ogni metro quadrato di superficie di vendita).

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. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Rispetto alla sua conformazione originaria, che è possibile desumere dalla planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio in data 21/12/1972, l'unità immobiliare ha subito degli stravolgimenti anche strutturali e degli ampliamenti che vanno in tre distinte direzioni:

1) al piano terra, in prosecuzione a quanto già esistente, sul lato nord è stato realizzato un ulteriore vano con accesso dal disimpegno che conduce al bagno; sempre al piano terra è stato rimosso quasi per intero il paramento murario strutturale che divideva le due stanze fronte strada individuate ai numeri 1 e 2 della planimetria catastale, sostituendolo probabilmente con una trave in calcestruzzo di cemento armato, ed ancora sono stati demoliti i setti murari che delimitavano il corridoio e lo separavano dai locali individuati ai numeri 1 e 5 della planimetria catastale. Inoltre nel vano numero 6 è stata inserita una scala autoportante in legno che permette di accedere al piano superiore, questo non presente nella planimetria catastale.

2) all'esterno sono state realizzate tre tettoie di cui una chiusa con vetrate ed utilizzata come cucina-soggiorno, un'altra attrezzata come zona pranzo all'aperto e la terza utilizzata come stenditoio.

3) è stata realizzata una sopraelevazione in corrispondenza dei vani terrani 3, 4, 5 e 6.

Dalle ricerche svolte presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del comune di Valderice non è stato possibile risalire al processo autorizzativo che ha portato alla trasformazione dell'originario manufatto fino a farlo diventare per come oggi si trova; da ciò è possibile desumere che tali trasformazioni siano state effettuate in assenza di titolo abilitativo presumibilmente alla fine degli anni '90 del secolo scorso.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Parte dell'area libera retrostante al fabbricato ricade in ZTO "F2" con destinazione Parcheggi ai sensi del D.I. 02/04/1968 n° 1444.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Valderice (TP) - Strada Provinciale 52 s.n.c. contrada Crocci, piano T-1
Abitazione di tipo economico, ad una elevazione fuori terra oltre ad una parziale sopraelevazione, in pessimo stato manutentivo, con retrostante area libera a giardino, ubicata nel Comune di Valderice (TP), Contrada Crocci s.n.c..
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 368, Categoria A3, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 44.470,80

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Valderice (TP) - Strada Provinciale 52 s.n.c. contrada Crocci, piano T-1	202,14 mq	220,00 €/mq	€ 44.470,80	100,00%	€ 44.470,80
				Valore di stima:	€ 44.470,80

Valore di stima: € 44.470,80

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario per vizi occulti	15,00	%
Onerari per regolarizzazione urbanistica, sismica e catastale	5200,00	€
Oneri concessori in sanatoria (stima)	4600,00	€
Arrotondamento	0,18	€

Valore finale di stima: € 28.000,00

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

La debitrice esecutata risulta portare il nome di **** Omissis **** (la stessa correttamente si è generalizzata all'ufficiale giudiziario in sede di notifica dell'atto di pignoramento immobiliare), motivo per il quale il corretto codice fiscale alla detta facente capo è **** Omissis ****, E NON QUELLO RIPORTATO IN ATTI **** Omissis ****.

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 26/05/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di compravendita (Aggiornamento al 20/05/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Stralcio mappa catastale (Aggiornamento al 10/05/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Stralcio mappa impianto catasto (Aggiornamento al 10/05/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica fabbricati (Aggiornamento al 10/05/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica terreni (Aggiornamento al 10/05/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 10/05/2025)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Mappa aerea + catasto (Aggiornamento al 15/05/2025)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - Informativa di destinazione urbanistica (CDU) e normativa di riferimento (Aggiornamento al 13/05/2025)

- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di residenza e di stato di famiglia della esecutata (Aggiornamento al 02/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di matrimonio (Aggiornamento al 02/05/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 13/05/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Valderice (TP) - Strada Provinciale 52 s.n.c. contrada Crocci, piano T-1
Abitazione di tipo economico, ad una elevazione fuori terra oltre ad una parziale sopraelevazione, in pessimo stato manutentivo, con retrostante area libera a giardino, ubicata nel Comune di Valderice (TP), Contrada Crocci s.n.c.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 368, Categoria A3, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel PRG del Comune di Valderice l'intero lotto su cui insite l'immobile ricade in parte in ZTO B3 - AREE URBANE per una intersezione parziale pari a circa 546,06 mq equivalente all'81,22% dell'intera area ed in parte in ZTO F2 - P - PARCHEGGIO PUBBLICO per una intersezione parziale pari a circa 126,30 mq equivalente all'18,78% dell'area. Le Zone Territoriali Omogenee B3 "Sature e di completamento a prevalente destinazione residenziale" sono regolamentate dagli Artt. 13 e 16 delle NTA. Art. 13 Zone omogenee "B" DEFINIZIONI E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE Le Zone Omogenee "B" sono destinate principalmente alla residenza ed ai relativi servizi. Ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o negli stessi complessi edilizi sono ammesse nei limiti ed alle condizioni dei successivi articoli le seguenti destinazioni: Attività commerciali con superficie di vendita non superiori a mq. 300 (incrementabili della superficie destinata ad esposizione e deposito ed in conformità ai piani di commercio. (rif. D.P.R.S. del 11/07/2000); Servizi pubblici e privati, ad integrazione di quelli previste nelle zone "F", locali per associazioni culturali, assistenziali e religiose, attività direzionali, uffici pubblici e privati, studi professionali, con superficie non superiore a mq. 300, pubblici esercizi, attività ricreative, culturali, politiche e sociali, mostre ed esposizioni, attività ricettive e convivenze, con superficie utile non superiore a mq. 500 e con esclusione di ospedali, caserme ed istituti di pena; attività artigianali di servizio con superficie utile per unità produttiva non superiore a mq. 300, con esclusione delle attività nocive, dannose o comunque rumorose; depositi e magazzini con superficie utile non superiore a mq. 200, purché non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza. Non sono consentite le attività incompatibili quali industrie, allevamento di animali, impianti sportivi motoristici, depositi di qualsiasi genere e tipo, a cielo aperto, insistenti sulle aree libere o di pertinenza degli edifici. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso secondo i criteri di cui ai precedenti comma. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e nuova edificazione secondo le indicazioni definite nei successivi articoli relativi alle singole zone. Le aree già asservite alla cubatura utilizzata per le costruzioni esistenti non sono più ricomputabili per il medesimo fine. Interventi di ristrutturazione urbanistica sono vincolati, se ritenuti opportuni, alla redazione di PUE estesi all'intera sottozona. E' permesso l'intervento diretto attraverso singole autorizzazioni e/o concessioni edilizie riferite alle unità immobiliari e/o alle unità edilizie, anche ai sensi dell'art. 39 della L.R. 31 marzo 1972, n° 19 e successive modificazioni. Art. 16 Zone omogenee "B3" Aree urbane con sotto utilizzazione delle cubature e fenomeni diffusi di abusivismo edilizio. Comprende le aree edificate di formazione recente sviluppatasi prevalentemente negli ultimi trent'anni con isolati di forma regolare nella zona nord (Bonagia - S.Andrea Bassa), con diffusi fenomeni di abusivismo edilizio, ed irregolari nella zona sud (Crocci - Chiesanuova - Casalbianco - Crocevie), prevalentemente verificatosi in aree destinate a sviluppo residenziale dal precedente strumento urbanistico (Programma di Fabbricazione) e non dotate di Piani Urbanistici esecutivi, con tipologie edilizie improprie definiti prevalentemente da posti di casa con forti fenomeni di incompiutezza e di sottoutilizzazione delle cubature già costruite per fenomeni di inabitabilità diffusa, soprattutto nelle frazioni. Il Piano Regolatore Generale ha proceduto in alcuni ambiti delle zone omogenee "B3" - alla ridefinizione degli isolati al fine della determinazione di una corretta forma dei centri abitati delle

frazioni. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di sopraelevazione e la demolizione e nuova edificazione, nel rispetto delle norme antisismiche e con: DENSITÀ FONDIARIA: 1,50 mc./mq.. 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: 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. In caso di strade di limitata larghezza la costruzione deve essere posta a m 5,00 dall'asse stradale. - ALTEZZA: massima consentita m 8,00 - In rapporto all'altezza ml/ml = 2/3 con un limite minimo di m. 5,00 - NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA: 2 (due); - RAPPORTO DI COPERTURA: massimo consentito 70 %; - SUPERFICIE A VERDE: minimo 20 % dell'area non edificata; - PARCHEGGIO: 1/10 della volumetria esistente. - EDIFICAZIONE: il P.R.G. si attua a mezzo di singole concessioni quando esistono le opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante) e risultino previste dallo strumento urbanistico generale quelle di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 21 della L.R. n° 71/78. In caso di trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazioni ed ampliamenti nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale che abbiano una superficie non superiore a mq. 1.000 (mille) – salvo particolari casi specifici - le suddette opere possono essere autorizzate con singole concessioni, anche senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione, nel rispetto dei limiti di densità previsti dall'art.7 del D.M. 2 Aprile 1968 n.3519 e successive modifiche ed integrazioni. Nei casi previsti dal precedente comma e per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a mq 120 (centoventi) la densità edilizia fondiaria massima sarà di 9 mc/mq e l'altezza massima di ml. 8,00. Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq 120 e non superiore a mq 200 il volume massimo consentito è di mc 1000, e l'altezza massima di ml 8,00. In questi casi l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto 2° dell'art.9 del D.M. 2 Aprile 1968, n° 3519 e successive modifiche ed integrazioni, fermo restando l'acquisizione del parere preventivo dell'ufficio del Genio Civile, per quanto concerne le norme antisismiche. Quando mancano le condizioni di cui ai precedenti commi, e nelle rimanenti aree inedificate, l'attività edilizia delle zone B è subordinata alla preventiva approvazione dei Piani di Lottizzazione ai sensi dell'art. 28 della legge 17 Agosto 1942, n° 1150 e successive modifiche, redatti in conformità delle previsioni dello strumento urbanistico vigente. Sono consentite variazioni alle destinazioni d'uso dei piani interrati o seminterrati, con l'adeguamento delle superfici per parcheggio, così come previste dalle vigenti disposizioni di legge. Le Zone Territoriali Omogenee F2 "ATTREZZATURE PUBBLICHE, RISERVE E PARCHI" sono regolamentate dagli Artt. 48 e 51 delle NTA. Art. 48 Zone omogenee "F" DEFINIZIONI E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE Le zone "F" sono destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale e collettivo normate dal D.I. 1444/1968, e ad attrezzature e servizi urbani e territoriali ed impianti tecnologici non normate dal D.I. 1444/68. Per tutti gli immobili destinati a servizi e ad attrezzature esistenti e riportati nelle tavole di stato di fatto del P.R.G. sono ammessi interventi diretti, oltre quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche di ristrutturazione edilizia, che comportano pure un aumento di superficie utile e di volume perché contenuti entrambi nella misura del 15% di quella esistente; tale aumento di cubatura non è consentito per gli immobili di interesse storico e monumentale di cui al precedente articolo 11. Sono ammesse le destinazioni specificate attraverso i simboli funzionali di stato di fatto e di progetto. E' ammessa la stipula di convenzione tra l'Amministrazione Comunale, Enti Pubblici o privati per la concessione di aree a scopo di realizzazione e gestione di piccole attrezzature ed impianti di uso pubblico; ogni convenzione dovrà prevedere in ogni caso il libero utilizzo pubblico, i tempi ed i modi di intervento e gestione. E' sempre possibile, per comprovati motivi di utilità pubblica, con il supporto di relazione tecnica definita dall'Ufficio Tecnico Comunale, all'interno delle stesse categorie di servizi, la mutazione della destinazione d'uso. Il vincolo di destinazione d'uso per i servizi e le attrezzature indicate come "immobili di proprietà privata" nelle tavole dello Stato di Fatto è da ritenersi momentaneo ed in ogni caso la cessazione della funzione permette l'esercizio edificatorio secondo i parametri della zona omogenea in cui gli stessi servizi ed attrezzature e le loro pertinenze ricadono. La simbologia in lettere

di cui alle presenti norme trova preciso riscontro nelle simbologie grafiche colorate riportate in tutte le planimetrie (stato di fatto e di progetto) del P.R.G.. Art. 51 Zone omogenee "F2" Attrezzature pubbliche di interesse collettivo e di interesse comune normate dal D.I. 02.04.1968 n° 1444 Definizione e destinazioni d'uso ammesse Comprendono le attrezzature pubbliche di interesse collettivo, di interesse comune, gli spazi pubblici destinati a parco per il gioco e lo sport, le aree per parcheggi (normate dal D.I. 1444/1968). Zona omogenea "F2" - P - Parcheggi Comprende le aree destinate per parcheggi ai sensi del D.I. 02.04.1968 n° 1444. Dove non specificato nelle presenti norme o nelle tavole del P.R.G. il rapporto tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e le zone "F2" di cui al simbolo funzionale "P" è definito ai sensi dell'art. 3 del D.I. 02.04.1968 n° 1444 dal rapporto 2,5 mq. per ogni abitante. Nell'ambito della formazione dei piani attuativi o dei piani urbanistici esecutivi per la nuova edilizia residenziale (zone "C") le previsioni relative alla zona omogenea "F2", con simbolo funzionale "P" vanno definite nel rispetto del D.I. n° 1444/1968. Con il simbolo funzionale Pp sono stati individuati i parcheggi pertinenziali per la clientela, a servizio delle attività commerciali esistenti, nel rispetto di quanto previsto dal D.P.R.S. 11.07.2000 (mq. 1,00 per ogni metro quadrato di superficie di vendita).

Prezzo base d'asta: € 28.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 80/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 28.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Valderice (TP) - Strada Provinciale 52 s.n.c. contrada Crocci, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 368, Categoria A3, Graffato SI	Superficie	202,14 mq
Stato conservativo:	L'intero immobile si presenta in cattivo stato manutentivo. Si rilevano infatti ammaloramenti ai paramenti murari dovuti tanto ad infiltrazioni di acque meteoriche attraverso il solaio di copertura quanto alla risalita di umidità dalla fondazione. Si rilevano altresì rigonfiamenti dei ferri dovuto alla loro ossidazione, muffe, efflorescenze, distacchi di intonaco in diversi punti delle murature sia esterne che interne e sfondellamento di alcuni solai.		
Descrizione:	Abitazione di tipo economico, ad una elevazione fuori terra oltre ad una parziale sopraelevazione, in pessimo stato manutentivo, con retrostante area libera a giardino, ubicata nel Comune di Valderice (TP), Contrada Crocci s.n.c..		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del mio sopralluogo l'immobile risultava occupato dalla madre dell'esecutato, Signora **** Omissis ****.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 16/07/2024

Reg. gen. 15249 - Reg. part. 12642

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura