
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE CIVILE

N.R.G. 43-24

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

BENE OGGETTO DELLA STIMA :

LOTTO- 2 - PORZIONE DI EDIFICIO -PIANO TERRA -

FABBRICATO PIGNORATO SITO IN VALDERICE -

ad angolo tra la SP 34 civico 440 e Via Simone Catalano.

CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VALDERICE :

- Piena proprietà di UNA PORZIONE DI fabbricato in Valderice Via Simone Catalano al N.C.E.U. foglio 39 particella 457 subalterni:

- subalterno 3 categoria A/2, piano terra mq.125 Abitazione di tipo civile consistenza vani 6,5;

G.I.:

DOTT. A. L. CIULLA

IL TECNICO

(ING. GIUSEPPE CORSO)



SOMMARIO

BENE OGGETTO DELLA STIMA :	2
Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
UBICAZIONE	5
Titolarità - PROVENIENZA	8
Confini	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli - lotto 2 -	9
LOTTO - 2 -	10
Consistenza	12
ESTREMI CATASTALI	12
Corrispondenza catastale	13
Patti	14
Stato conservativo	14
Parti Comuni	14
Servitù, censo, livello, usicivici	14
Caratteristiche costruttive prevalenti	14
Consistenza	14
Stato di occupazione	15
Normativa urbanistica	15
ABUSI E IRREGOLARITA':	17
Regolarità edilizia	17
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità	18
LOTTO 2 - foglio 39 particella 457 subalterno 3 - Consistenza	24



INCARICO

Il sottoscritto Corso Giuseppe nato ad Erice (TP) il 24/07/1973 residente in Trapani – 91100 - Via Messina n.39, con studio in Erice - 91016 - Via Strada Provinciale Trapani - Erice n.1, relativamente alla nomina del 27-08-2024 conferita dal Giudice Dott. A. L. Ciulla per la causa civile scritta al n. 43 dell'anno 2024 R.G. dà di seguito relazione di stima sull'immobile pignorato come da mandato ricevuto.

PREMESSA

LOTTO 1:

Il bene oggetto di stima è un un fabbricato sito nel Comune di Valderice, Via Simone Catalano n.440 iscritto al N.C.E.U. del Comune di Valdrice al Foglio di mappa N. 39 particella 457 subalterni n.2+3+4; esso è composto da n.3 unità immobiliari distinte ciascuna da un subalterno come di seguito indicato :

Il LOTTO 3 è UNA PORZIONE di fabbricato che nella sua interezza si compone dei tre LOTTI :

- 1. LOTTO N.1 :** foglio 39 particella 457 subalterno 2 Magazzino semiinterrato
- 2. LOTTO N.2 :** foglio 39 particella 457 subalterno 3 categoria A/2 classe 13
Abitazione piano Terra;
- 3. LOTTO N.3 :** foglio 39 particella 457 subalterno 4 categoria A/2 classe 13
abitazione piano primo e secondo .

DESCRIZIONE

Il LOTTO 2 E' UNA PORZIONE DI un fabbricato nella sua interezza si compone di tre LOTTI :

- LOTTO 1 : un piano seminterrato al grezzo con fronte e accesso sul retro prospiciente da Via S. Catalani su corte di pertinenza e dall'interno attraverso



il vano scala accessibile da androne condominiale con porta di ingresso prospiciente su SP.34 L'unità è al grezzo, risulta presente una tramezzatura interna che lo porzione non autorizzata urbanisticamente e non rilevabile catastalmente Valderice N.C.E.U. foglio 39 particella 457 subalterno 2 ;

- **LOTTO 2 : Appartamento di Piano Terra in sufficienti condizioni di manutenzione Valderice N.C.E.U. foglio 39 particella 457 subalterno 3;**
- LOTTO 3 : Appartamento di Piano Primo in discrete condizioni di manutenzione Valderice N.C.E.U. foglio 39 particella 457 subalterno 4.

Il tutto per come meglio sopra specificato individuato catastalmente .

L'immobile è mancante dello strato finale di rifinitura dei prospetti e la facciate esterne sono intonacate prive di strato di finitura.

Le facciate di prospetto necessitano di manutenzione ordinaria per deterioramento delle strutture portanti in c.a. con particolare riguardo ai balconi che risultano degradati e danneggiati da sfondellamento del solaio a sbalzo con erosione delle pignatte. Il terrazzo è praticabile in mediocri condizioni di manutenzione ed è necessaria una manutenzione ordinaria all'impermeabilizzazione e ai parapetti.

Internamenti le pari comuni sono in buone condizioni di manutenzione.

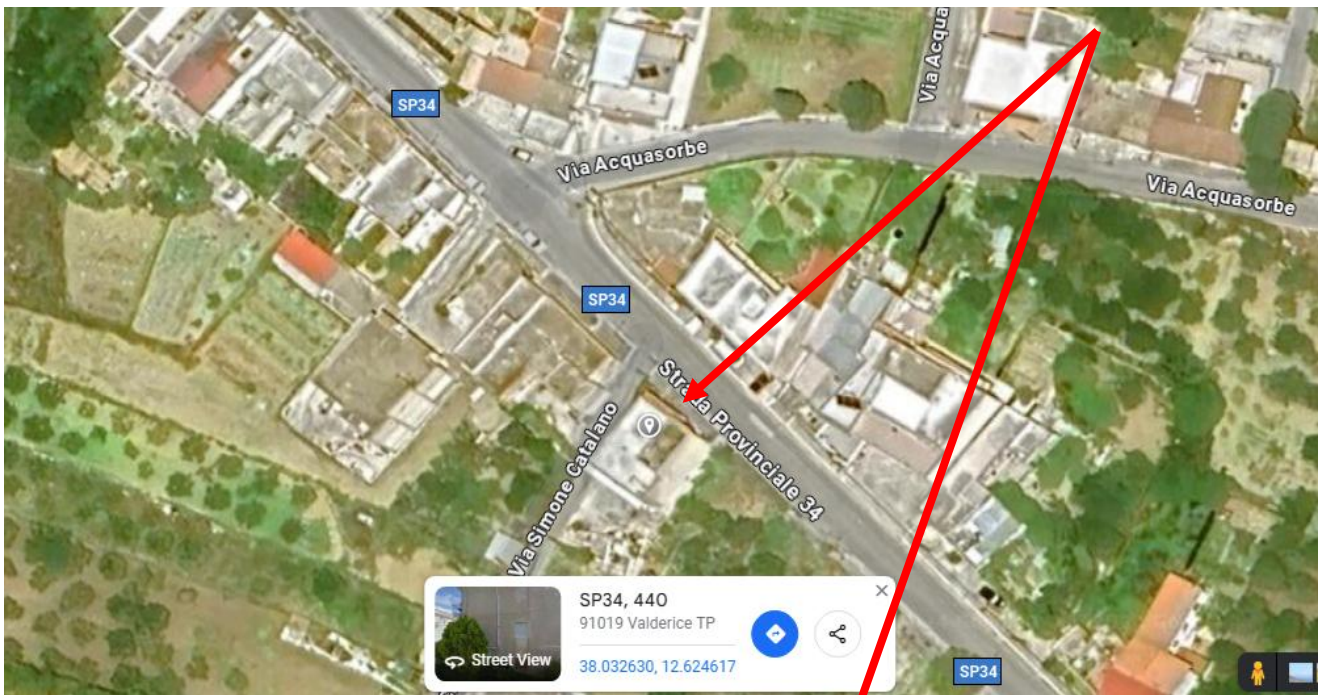
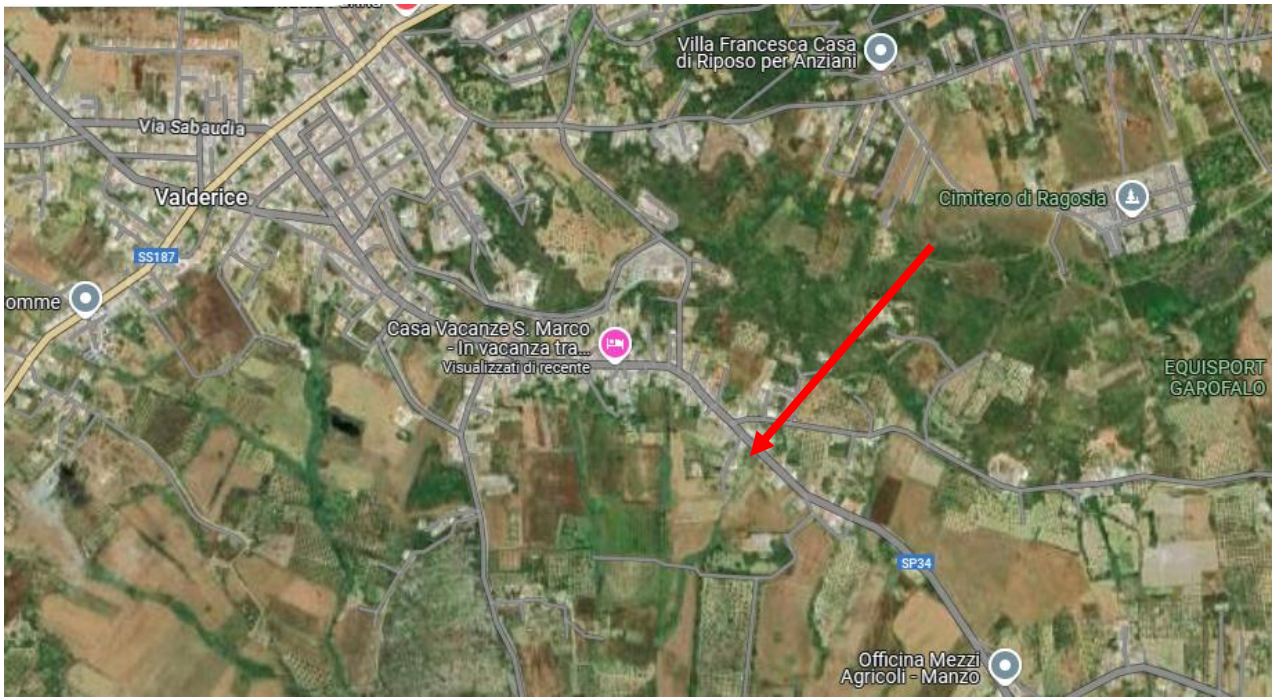
Il vano scala è con finitura presumibilmente a gesso e tinteggiatura, le scale in marmo, le ringhiere in metallo, il portone di'ingresso e infissi in alluminio di datata realizzazione ma funzionanti e in discrete condizioni di manutenzione.

Si rimanda alla descrizione dei singoli beni per le parti interne di ogni immobile che costituisce il fabbricato essendo differenti tra loro sia nel grado di finitura che nella destinazione d'uso.

L'immobile nella sua interezza fu costruito con regolare concessione edilizia anzidetta, a seguito di difformità eseguite è stato regolarizzato con la concessione edilizia in snatoria n.17/724 del 09/11/2004 e ad oggi si rilevano solo modeste modifiche al Piano seminterrato da regolarizzare si rimanda agli specifici paragrafi per una più esauriente descrizione.

UBICAZIONE







Gli immobili l'oggetto di pignoramento ad oggi si appartengono alla :

- Sigg.ra Valderice
 - per donazione, ricevuta del terreno su cui fu edificato l'immobile, il 19/05/1977 ai rogiti del Notaio Giuseppe di Vita rep 32364 registrato il 18/04/1977 n. 008758;
 - costruzione giusta concessione edilizia n.108 del 31/03/1981 rilasciata dal Comune di Valderice, concessione n.8601 del 31/12/1983 di pertinenza del fabbricato edificato nella sua interezza, concessione edilizia in sanatoria n.17/724 del 09/11/2004 e ad oggi si rilevano solo modeste modifiche al Piano seminterrato da regolarizzare.

CONFINI

Il bene in oggetto confina:

- A Nord/Est con SP 34 con cortile comune particella 154 ;
- A Nord/Ovest con via Simone Catalano ;
- A Sud / Ovest con altra ditta particella 469 ;
- A Sud / Est altra ditta particella 562:

PROVENIENZE VENTENNALI

Relativamente al ventennio di proprietà :

L'immobile in oggetto di pignoramento ad oggi si appartiene alla :

- Sigg.ra Valderice

per DONAZIONE ricevuta dalla madre ai rogiti del Notaio Giuseppe di Vita rep 32364 registrato il 18/04/1977 n. 008758, sul terreno acquistato fu successivamente costruito l'immobile con i seguenti dati identificativi :



- Piena proprietà di PORZIONE di fabbricato in Valderice partita 1003100 foglio 39 particella 457 subalterno 2 categoria C/2 classe 11 Magazzino e locale di deposito mq 126 semiinterrato Via Simone Catalano;

Ai fine della manleva sulla rivendica della legittina nel successivo atto di divisione tra figli viene apposta la nota:

ALLA PREDETTA PARTICELLA 457 DELFOGLIO 39 DI VALDERICE. LE UNITA DESCRITTE AI SUPERIORI PUNTI 2.3, 2.4 E 2.5 DEL QUADRO B VENERO ADOTTATE ED ATTRIBUITE CON OGNI RELATIVA PERTINENZA E COMUNITA, COMPRESI IL TERRENO LIBERO ANNESSO AL FABBRICATO DEL QUALE LE UNITA STESSE SONO PORZIONI E L'AREA LIBERA SOPRSTANTE. IL SIGNOR ██████████ IMPUTO NELLA PROPRIA QUOTA IL VALORE DI QUANTO RICEVUTO IN DONAZIONE GIUSTA L'ATTO AI ROGITI DEL NOTAIO UMBERTO D'ANGELO IN DATA 20 AGOSTO 1958, REGISTRATO A TRAPANI IL 9 SETTEMBRE 1958 AL NUMERO 2750, E QUINDI IL VALORE SIA DEL VANO AL PIANO SOTTOSTRADA FACENTE PARTE DELL'UNITA INDICATA AL PUNTO 2.3 DEL QUADRO B, CHE DEL VANO AL PIANO TERRA FACENTE PARTE DELL'UNITA DI PIANO TERRA E PIANO PRIMO INDICATA AL PUNTO 2.5 DEL QUADRO B E DEL TRATTO DI CORTE PERTINENTE DETTI VANI, VANI QUELLI IN OGGETTO CON FRONTE SULLA VIA SIMONE CATALANO.

L'immobile venne succesivamente edificato giuste concessioni edilizie rilasciate dal comune di Valderice :

- o giusta concessione edilizia n.108 del 31/03/1981 rilasciata dal Comune di Valderice, concessione n.8601 del 31/12/1983 di pertinenza del fabbricato edificato nella sua interezza, concessione edilizia in snatoria n.17/724 del 09/11/2004 e ad oggi si rilevano solo modeste mofiche al Piano seminterrato da regolarizzare.
- o

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - LOTTO 2 -

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:
gli immobili oggetto dell'esecuzione, come da nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare sono :



Nota di trascrizione

Registro generale n. 10410
 Registro particolare n. 8602
 Presentazione n. 10 del 15/05/2024

Pag. 1 - segue

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 299,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
Tassa ipotecaria	€ 40,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 8927
 Protocollo di richiesta TP 35351/1 del 2024

Il Conservatore
 Conservatore GENNA MARIO



Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	760/2024
Data	15/04/2024	Codice fiscale	800 057 20810
Autorità emittente	TRIBUNALE DI TRAPANI		
Sede	TRAPANI (TP)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica	NO

Immobile n. 2

Comune	G319 - VALDERICE (TP)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	- Foglio 39	Particella	457 Subalterno 3
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	6,5 vani
Indirizzo	VIA SIMONE CATALANO	N. civico	-
Piano	T		

LOTTO - 2 -

- LOTTO N.2** : foglio 39 particella 457 subalterno 3 categoria A/2 classe 13, piano terra mq.125 Abitazione di tipo civile consistenza vani 6,5 Via Simone Catalano (ingresso da SP 34 n.440) ;

La porzione è composta da un appartamento ubicato al Piano Terreno .

L'appartamento è accessibile dalla SP34 al Civico 440 dal portone che immette nell'androne condominiale .

L'appartamento è in sufficienti condizioni di manutenzione .

Le pareti sono intonacate e piturate i pavimenti in ceramica / gres .

Durante il sopralluogo si è rilevata la conformità urbanistica e catastale .

L'immobile è accessibile, da androne condominiale con portone in alluminio su SP34 civico n. 440 .

L'impianto di illuminazione è funzionante seppur da revisionare e ammodernare e presumibilmente privo di certificazione di conformità ma conforme alle prescrizioni riconducibili all'epoca della costruzione degli anni '80 analogamente agli impianti idrici. Non è presente impianto di riscaldamento. ACS con scaldabagni elettrici.

L'immobile è in sufficiente stato di manutenzione da ammodernare nelle rifiniture.

La struttura portante è in c.a. con fondazioni presumibilmente a travi rovesce.

Le parti comuni condominiali sono ad intonaco a faccia vista e prive di rifiniture .

Le strutture portanti necessitano di ordinaria manutenzione per degrado delle strutture in c.a. con particolare riguardo ai balconi che mostrano fenomeni di sfondamento e ai parapetti in c.a. talvolta profondamente degradati.

L'appartamento è iscritto al Catasto dei Fabbricati - Comune di Valderice – come di seguito indicato:

Partita 1003100 foglio 39 particella 457 subalterno 3 categoria A/2 classe 13 piano terra mq.125 Abitazione di tipo civile consistenza vani 6,5, Via Simone Catalano ;





CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	125 mq circa	135 mq circa	1	125 mq circa	2,8 m Media	Piano Terra
Balconi	12 MQ CIRCA	13 MQ CIRCA	0.25	3 MQ		PIANO RIALZATO RETRO
Pertinenze comuni		2 mq		2 mq		
Totale superficie convenzionale:				130 mq CIRCA		

ESTREMI CATASTALI

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
39	457	3	Via simone catalano P.T		A02	13	6.5 vani	R.Euro:604,25	1003100
INTESTATO A									



CORRISPONDENZA CATASTALE

L'IMMOBILE E' CATASTAMENTE CONFORME SI CONFERMA LA RISPONDENZA DELLA PLANIMERIA CATASTALE AI LUOGHI .

Data presentazione: 05/02/1991 - Data: 25/09/2024 - n. T382842 - Richiedente: CRSGPP73L24D423K

MODULAFIO F. rrg. rend. 457

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di VALDERICE via SIMONE CATALANO

PIANO TERRA H=2,80

STESSA DITTA

CUCINA BAGNO WC

RIP. RIP. RIP.

STESSA DITTA

STESSA DITTA

SPAZIO LIBERO STESSA DITTA

VIA SIMONE CATALANO

1431700

ORIENTAMENTO

SCALA 1:100

Ultima planimetria in Dichiarazione di N.C. / Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA MALATO SALVATORE

Identificativo catastale: CRSGPP73L24D423K

Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Idem. n. 457 sub. 3

data: 1.2.1991

Firma: Salvatore Malato

RISERVATO ALL'UFFICIO

PLANIMETRIA CATASTALE AGLI ATTI DEL CATASTO - FOGLIO 39 - PART. 457 - SUB 3

PATTI

L'immobile è utilizzato come abitazione principale dall'esecutata proprietaria e ad oggi è fruibile, esso necessita di ordinaria manutenzione .

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in sufficienti condizioni di manutenzione.

Necessita di ammodernamento e manutenzione ordinaria alle finiture.

Le pareti sono intonacate e pitturate. Ipavimenti rivestiti con piastrelle,

Gli impianti, privi di certificazione da quanto rilevabile dal C.T.U, conformi alla data di costruzione degli anni '80. L'immobile è privo di impianto di riscaldamento e climatizzazione. ACS con scaldabagni elettrici. Le parti comuni sono in discrete condizioni e necessitano di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

Ingresso e vano scala oltre prospetti escluso lastrico solare di esclusiva proprietà del Pian Primo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USICIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Grado di manutenzione delle parti comuni discrete .

Scala interna in c.a. rivestita in marmo .

Infissi esterni in alluminio con tapparelle in PVC, porte tamburate interne .

L'immobile nel suo complesso in sufficienti condizioni di manutenzione, necessita di interventi di manutenzione ordinaria. I pavimenti piastrellati. Gli impianti elettrici, idrici da ammodernare . Climatizzazione e ACS assenti.

Le parti condominiali dei prospetti necessitano di ordinaria manutenzione

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	125 mq circa	135 mq circa	1	125 mq circa	2,8 m Media	Piano Terra
Balconi	12 MQ CIRCA	13 MQ CIRCA	0.25	3 MQ		Piano Rialzato retro
Pertinenze comuni		2 mq		2 mq		
Totale superficie convenzionale:				130 mq CIRCA		

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero a disposizione dei proprietari, utilizzato come magazzino .

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade in zona urbanizzata.

L'immobile fu costruito giusta concessione edilizia n.108 del 31/03/1981 rilasciata dal Comune di Valderice, concessione n.8601 del 31/12/1983 cn area a parcheggio comune di pertinenza del fabbricato edificato nella sua interezza, concessione edilizia in snatoria n.17/724 del 09/11/2004 e ad oggi non si rilevano modeste e l'immobile è urbanisticamente regolare.

Si rimanda al capitolo del lotto 1 .





COMUNE DI VALDERICE
PROVINCIA DI TRAPANI

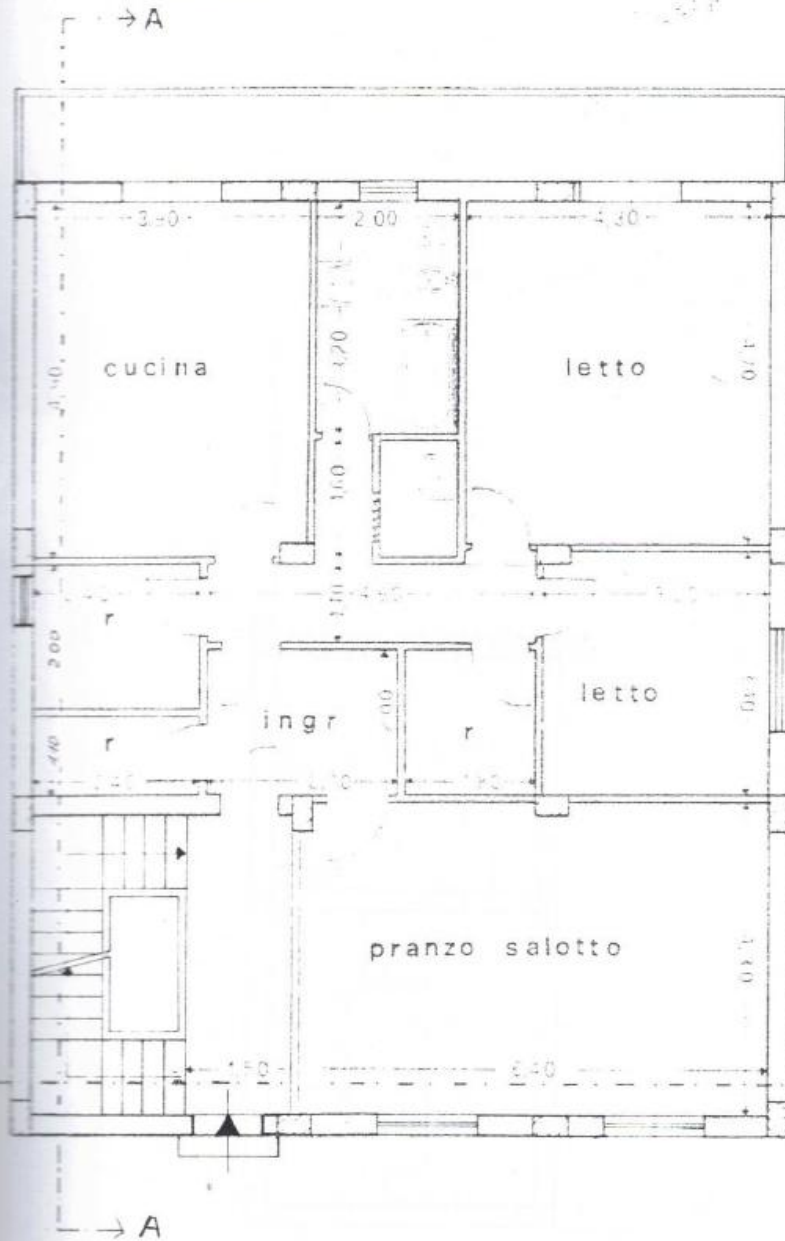
^^^^^^^^^^

UFFICIO TECNICO - URBANISTICO

PERMESSO IN SANATORIA N° 17/724



Piccole varianti interne
rispetto al progetto
approvato dalla C.E.C.
del 12-09-79



Piano Terra

ABUSI E IRREGOLARITA':

A seguito di sopralluogo non si sono riscontrate irregolarita' edilizie.

REGOLARITÀ EDILIZIA



A seguito di sopralluogo non si sono riscontrate delle irregolarità rispetto al progetto approvato in sanatoria sopra indicata.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Non si è potuto reperire il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non si è potuto reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non si è potuto reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto termico composto da pompe di calore.
- Non si è potuto reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

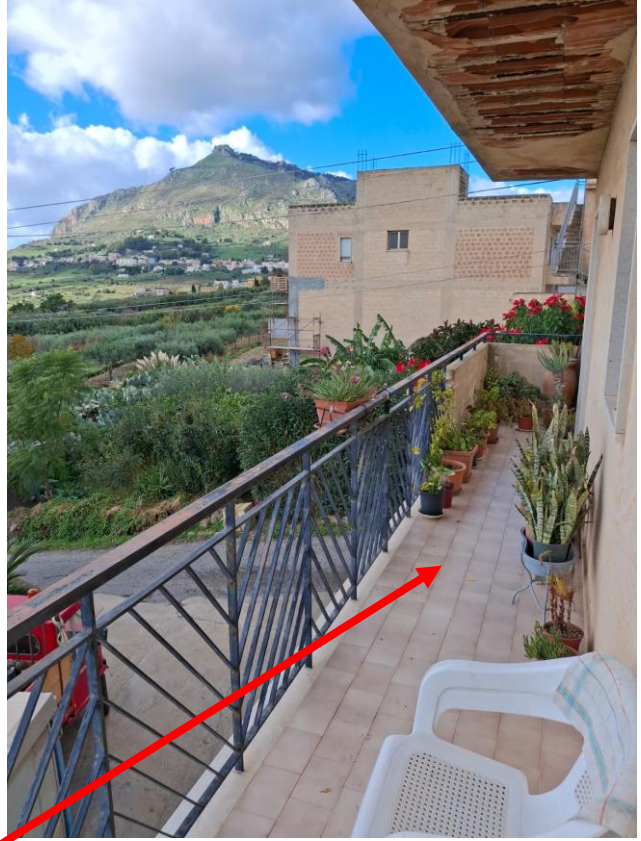
VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non risultano vincoli condominiali .

Trattasi di conduzione senza Amm.re di condomino da quanto rilevabile.

RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA - BENE 2









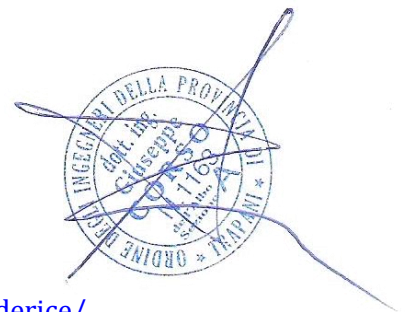
LOTTO 2 - FOGLIO 39 PARTICELLA 457 SUBALTERNO 3 - CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
ABITAZIONE	125 mq circa	135 mq circa	1	125 mq circa	2,8 m Media	Piano Terra
Balconi	12 MQ CIRCA	13 MQ CIRCA	0.25	3 MQ		Piano Rialzato retro
Pertinenze		2 mq		2 mq		
Totale superficie convenzionale: 130 mq CIRCA				Valore : € 500 / mq circa		
<p>Valore immobile arrotondato : € 65.000 EURO SESSANTCINQUEMILA</p> <p>RIBASSO DEL 15% PER VIZI OCCULTI</p> <p>€ 55.250</p>						
<p>VALORE DEL LOTTO 2 AL NETTO DEI RIBASSI</p> <p>EURO CINQUANTACINQUEMILADUECENTOCINQUANTA</p>						

FONTI DI STIMA :

<https://www.idealista.it/vendita-case/valderice-trapani/>

<https://www.subito.it/annunci-sicilia/vendita/appartamenti/trapani/valderice/>



Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: TRAPANI

Comune: VALDERICE

Fascia/zona: Suburbana/CONTRADE VARIE (CROCCI - CROCEVIE - CHIESANUOVA)

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	600	900	L	2,2	3,1	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	700	L	1,7	2,4	N

Conoscenze proprie del C.T.U.

