
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE CIVILE

N.R.G. 43-24

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

BENE OGGETTO DELLA STIMA :

LOTTO- 3 PORZIONE DI EDIFICIO PIANO I°+ TERRAZZO -

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 4 categoria A/2 mq. 144 piano primo e secondo Abitazione di tipo civile consistenza vani 6,5;

G.I.:

DOTT. A. L. CIULLA

IL TECNICO

(ING. GIUSEPPE CORSO)



SOMMARIO

<i>lotto- 3 PORZIONE DI edificio PIANO I°+ TERRAZZO -</i>	2
Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
UBICAZIONE	6
<i>Titolarità - PROVENIENZA</i>	8
<i>Confini</i>	8
<i>Provenienze Ventennali</i>	8
<i>Formalità pregiudizievoli – lotto 3 -</i>	9
<i>Normativa urbanistica</i>	10
<i>Caratteristiche costruttive prevalenti</i>	13
<i>lotto 3</i>	14
<i>Consistenza</i>	16
ESTREMI CATASTALI	16
<i>Corrispondenza catastale</i>	17
<i>Patti</i>	17
<i>Stato conservativo</i>	18
<i>Parti Comuni</i>	18
<i>Servitù, censo, livello, usicivici</i>	18
<i>Caratteristiche costruttive prevalenti</i>	18
<i>Consistenza</i>	18
<i>Stato di occupazione</i>	19
<i>Normativa urbanistica</i>	19
ABUSI E IRREGOLARITA':	29
<i>Regolarità edilizia</i>	30
<i>Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità</i>	30
<i>Stima LOTTO 3 :</i>	34



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 3:

Il bene oggetto di stima è UNA PORZIONE DI 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 beni:

- 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 3 è 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 di pertinenza esclusiva del lotto 3 è praticabile in mediocri condizioni di manutenzione ed è necessaria una manutenzione ordinaria all'impermeabilizzazione e ai parapetti.

Internamenti le parti comuni sono in buone condizioni di manutenzione.

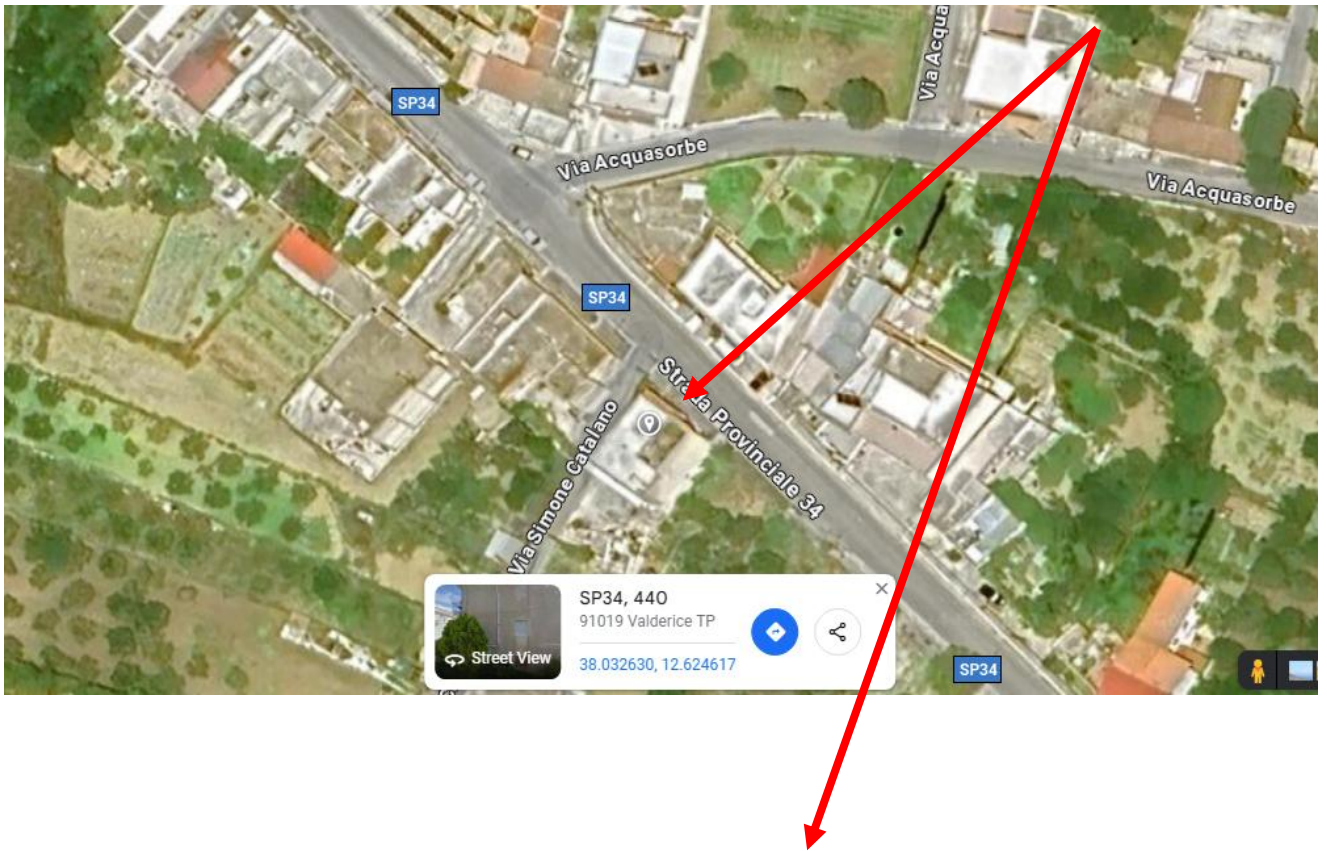
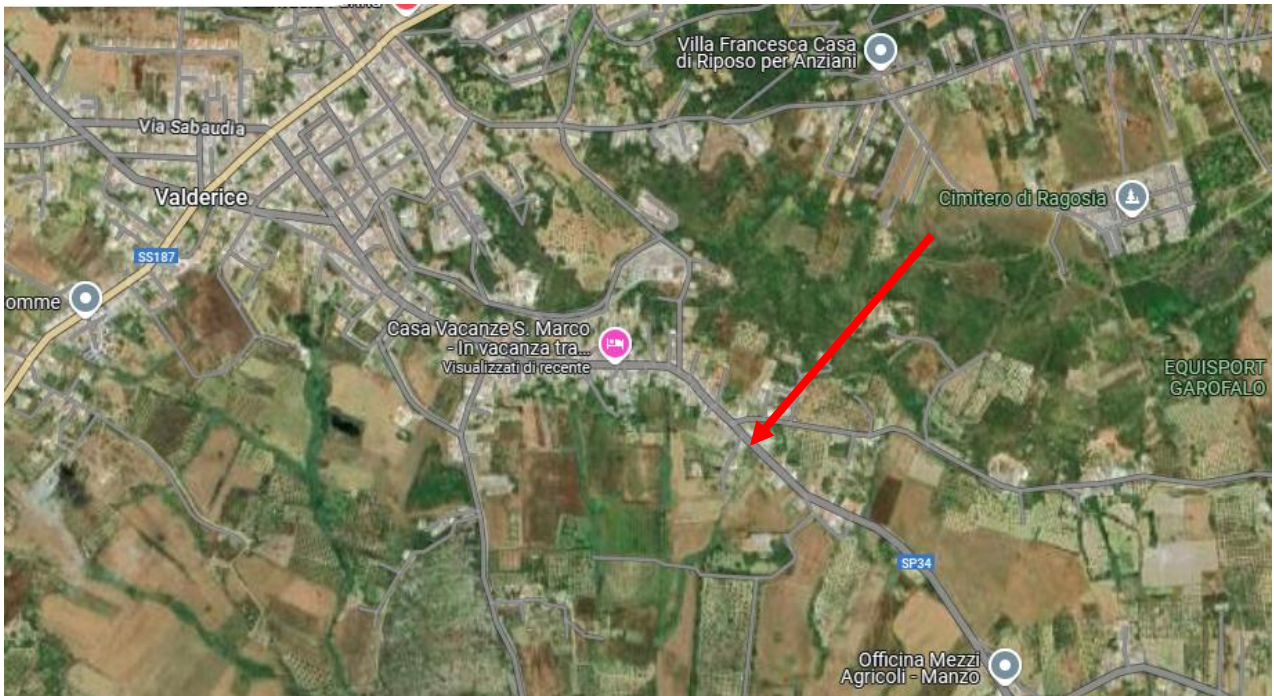
Il vano scala è con finitura presumibilmente a gesso e tinteggiatura, le scale in marmo, le ringhiere in metallo, il portone di ingresso e infissi in alluminio di data realizzazione ma funzionanti e in discrete condizioni di manutenzione.

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 sanatoria 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 madreai 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 SOPRASTANTE. IL S. [REDACTED] 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 successivamente 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 3 -

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 **MARIA 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			

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 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.

COMUNE DI VALDERICE

PROVINCIA DI TRAPANI

PRATICA N° 108

UFFICIO TECNICO



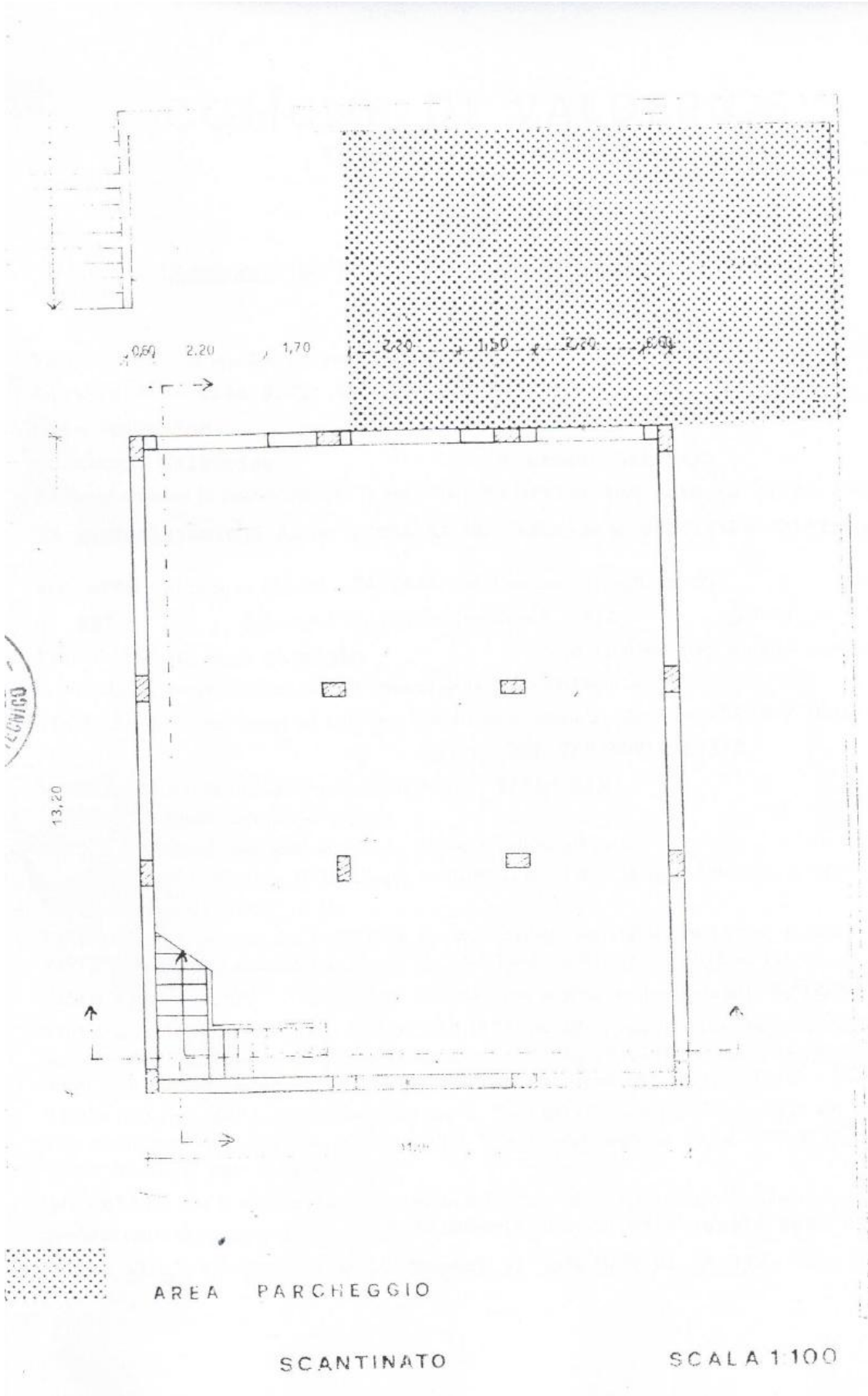
COMUNE DI VALDERICE

PROVINCIA DI TRAPANI

UFFICIO TECNICO

Concessione per Attività Edilizia o Trasformazione Urbanistica





AREA PARCHEGGIO

SCANTINATO

SCALA 1:100

er

pe

di



AZIENDA U.S.L. N. 9 - TRAPANI
PRESIDIO SANITARIO VALDERICE

ESAMINATO IL PROGETTO
SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

Valderice, li 1.6 FEB. 1998

Ufficio Igiene e Sanità Pubblica

di Valderice

IL MEDICO DELEGATO
(Dott. Roberto Melicci)

DESCRIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE

RATICA SANATORIA L. 724/94



COMUNE DI VALDERICE
PROVINCIA DI TRAPANI

^^^^^^^^^^

UFFICIO TECNICO - URBANISTICO

PERMESSO IN SANATORIA N° 17/724

VISTA la legge 15 maggio 1997 n. 127 e successive modifiche ed integrazioni, come recepita dalla L.r. 07.09.1998 n. 23;

PRESO ATTO della Determinazione Sindacale n.10 del 12/05/2004 e n.37 del 04/08/2004 con la quale è stata attribuita la funzione dirigenziale ai Responsabili degli Uffici e dei Servizi in applicazione della Legge 15 maggio 1997 n.127 e successive modifiche ed integrazioni, come recepita dalla L.r. 07.09.98 n. 23.

IL RESPONSABILE DELL'UTC - SERVIZIO URBANISTICA

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato in struttura portante in c.a. – Travi Pilastri solai in latero cemento.

Murature esterne in laterizio .

Fondazioni presumibilmente in c.a. a travi rovesce

Pareti al grezzo a faccia vista di laterizio di timpagnatura,.

Tetti piano terra seminterrato e parei al grezzo a faccia vista di pignatte dei solai .

Grado di manutenzione delle parti comuni discrete .

Scala interna in c.a. rivestita in marmo .

Infissi solo saracinesche piano seminterrato metalliche non motorizzate.

L'immobile nel suo complesso in mediocri condizioni di manutenzione, necessita di interventi di manutenzione.

I pavimenti seminterrato sono al grezzo di battuto di cemento .

Gli impianti seminterrato elettrici, minimali, presumibilmente non certificati da manutenzione, Idrico assente salvo rubinetto, climatizzazione e ACS assenti.

Infissi assenti .

Le parti condominiali dei prospetti necessitano di ordinaria manutenzione

Gli appartamenti sono in discreto grado di manutenzione.

Pavimenti in gres, bagni piastrellati, pareti rasate di fino e pitturate infissi in alluminio vetro semplice con tapparelle, impianti da manutenzione .

Si rinanda alle descrizione dei singoli beni per maggiori dettagli

LOTTO 3

3

1. **LOTTO N.3** : Piena proprietà di un fabbricato in Valderice partita 1003100, foglio 39, particella 457, subalterno 4, categoria A/2 classe 13, piano Primo e secondo senza ascensore mq.130, Abitazione di tipo civile consistenza vani 6,5 Via Simone Catalano (ingresso da SP 34 n.440) cn pertinente lavanderia esclusiva a Piano Secondo ed esclusiva proprietà del terrazzo ;

L'unità immobiliare è una porzione di un maggiore fabbricato.

La porzione è composta da un appartamento ubicato al Piano Primo con lavanderia di esclusiva pertinenza e terrazzo di esclusiva pertinenza.

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 pitturate 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 part.457 subalterno 4 categoria A/2 classe 13 piano Primo- Secondo mq.130 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 1
Pertinenze comuni		2 mq		2 mq		
Lavanderia	15 mq circa	13 mq circa	0.7	9 mq circa	2.8 circa	Piano 2
Terrazzo	120 mq circa	120 mq circa	0,15	18 mq circa		Piano 2
Totale superficie convenzionale:				157 mq CIRCA		

ESTREMI CATASTALI

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
39	457	4	Via simone catalano P.1+2		A02	13	6.5 vani	R.Euro:604,25	1003100



STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in sufficienti condizioni di manutenzione.

Necessita di ammodernamento e manutenzione ordinaria alle finiture.

Le pareti sono intonacate e pitturate. I pavimenti 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 rivo di impinato di riscaldamento e climatizzazione. ACS con scaldabagni elettrici. Le parti comuni sono in discrete condizioni e necessitano di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

Ingresso, androne, vano scala, prospetti impinati condominiali.

Sono di proprietà esclusiva del piano secondo la lavanderia porzone di il vano scala per accedere alla terrazza.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USICIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato in struttura portante in c.a. – Travi Pilastri solai in latero cemento.

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		
Lavanderia	15 mq circa	13 mq circa	0.7	9 mq circa	2.8 circa	Piano seconodo
Terrazzo	120 mq circa	120 mq circa	0,15	18 mq circa		Piano seconodo
Totale superficie convenzionale:				157 mq CIRCA		

STATO DI OCCUPAZIONE

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

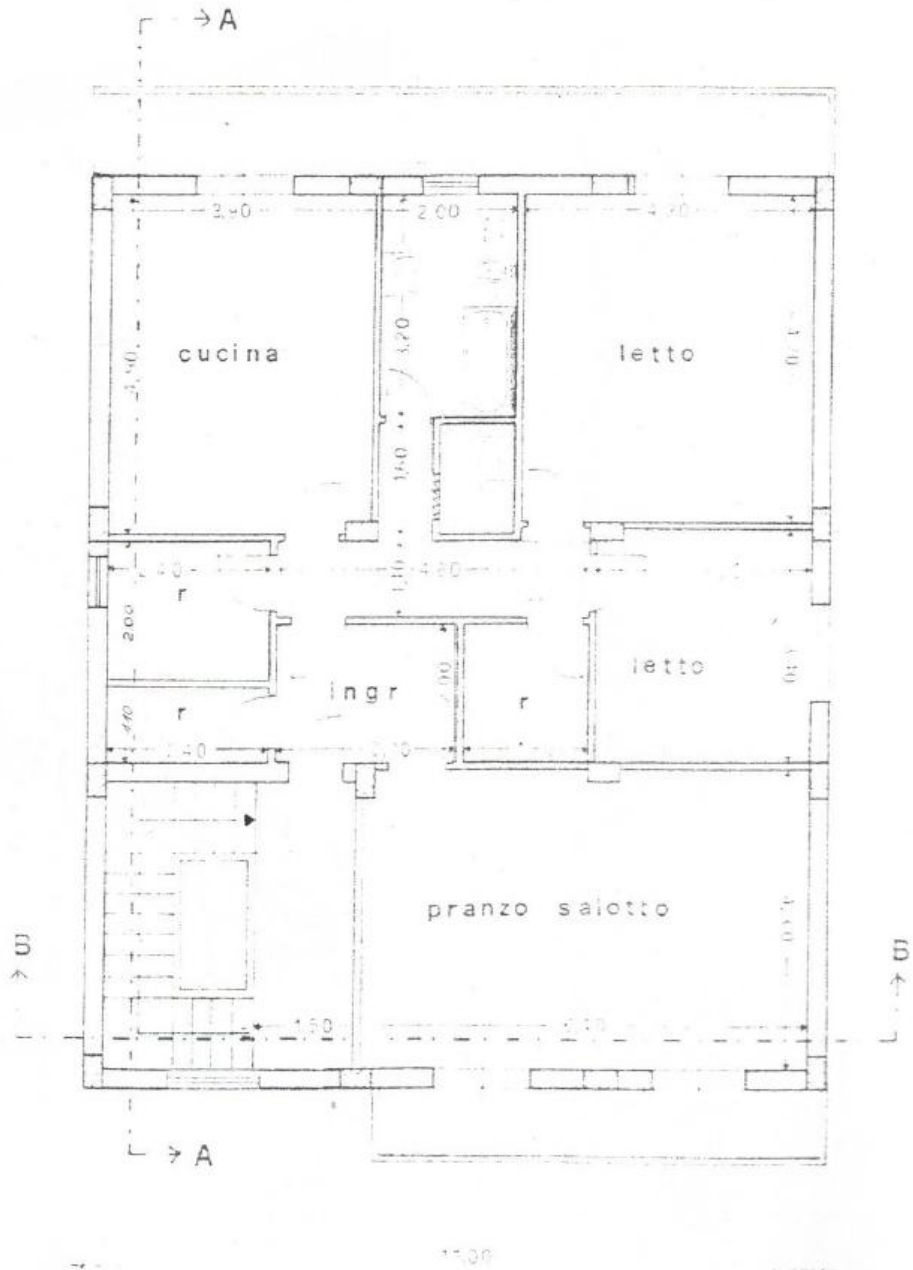
NORMATIVA URBANISTICA

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 aprcheggio 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.




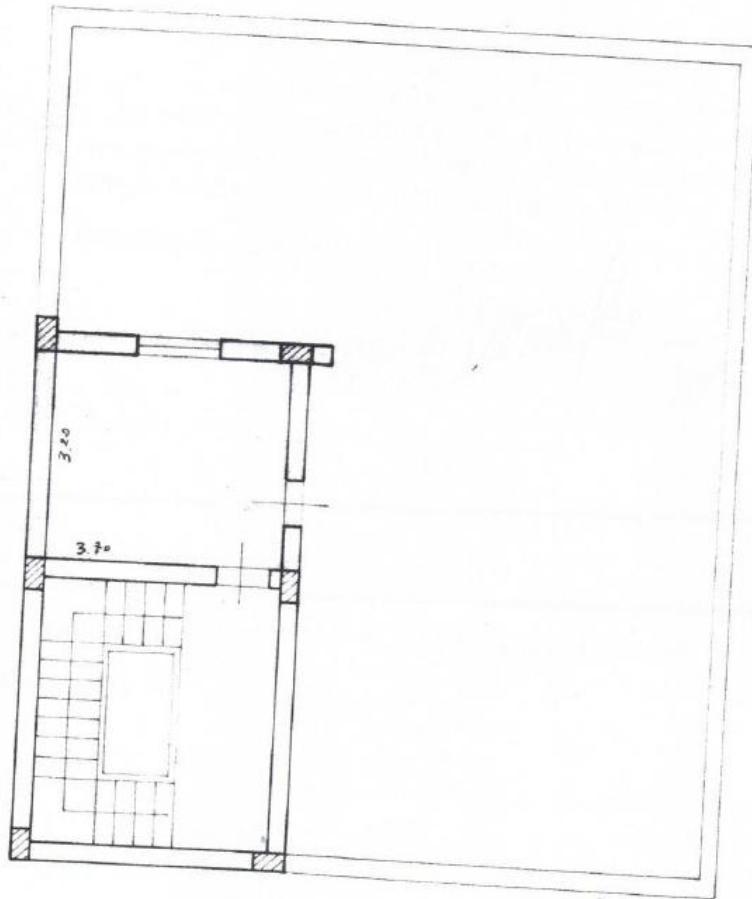
☐ Piccole varianti interne
rispetto al progetto
approvato dalla C.E.C.
del 09-12-83



Piano Primo



 Parte abusiva



Piano Terrazze

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 - LOTTO 3









STIMA LOTTO 3 :

LOTTO 3 - FOGLIO 39 PARTICELLA 457 SUBALTERNO 4 -

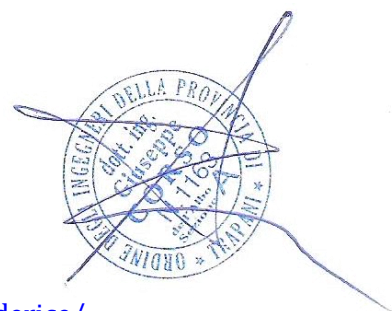
Per giungere al valore del LOTTO 3, si sono tenute in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene la destinazione d'uso il grado di finitura, ricorrendo ad un analisi di mercato per beni simili nel comprensorio in esame

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 PRIMO
Balconi	12 MQ CIRCA	13 MQ CIRCA	0.25	3 MQ		PIANO PRIMO RETRO
Pertinenze comuni		2 mq		2 mq		
Lavanderia	15 mq circa	13 mq circa	0.7	9 mq circa	2.8 circa	Piano seconodo
Terrazzo	120 mq circa	120 mq circa	0,15	18 mq circa		Piano seconodo
Totale superficie convenzionale: 157 mq CIRCA				Valore : € 575 / mq circa		
Valore immobile con arrotondato : € 90.000 EURO NOVANTAMILA						
RIBASSO 15% PER VIZI OCCULTI						
VALORE DEL LOTTO 3 AL NETTO DEI RIBASSI						
TENUTO CONTO DEL RIBASSO PER ACQUISTO INTERO						
FABBRICATO : EURO 76.500						
Diconsi : euro SETTANSEIMILACINQUECENTO .						

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.

