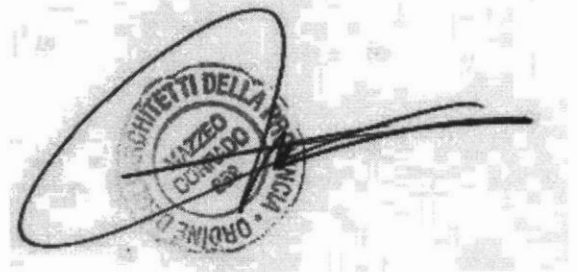

TRIBUNALE DI TRAPANI

Perizia di stima dell'immobili nella procedura di
Esecuzione Immobiliare n. 111/2025 R.G.E.

nei confronti di



Custode: *Avv. Tiziana Vultaggio*

Giudice Delegato: *Dott.ssa Anna Loredana Ciulla*

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione procedurali	3
Descrizione del magazzino e terreni.....	3
Condizioni del sito.....	4

LTTO 1

Immobile BENE 1

Descrizione e caratteristiche prevalenti	4
Titolarità.....	5
Confini.....	5
Consistenza	5
Dati Catastali	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	6
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	8
Difformità riscontrate	9

LOTTO 2

Terreni BENE 2 – 3 - 4

Descrizione e caratteristiche prevalenti.....	10
Titolarità.....	10
Confini.....	10
Consistenza	10
Dati Catastali	10
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali	11
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12

INCARICO

In data 05/12/2025, il sottoscritto Arch. Corrado MAZZEO, con Studio Tecnico nella via Dell'Oca n. 1 - 91100 - Trapani (TP), email arch.mazzeocorrado24@gmail.com, PEC corrado.mazzeo@archiworldpec.it cell. +39 3461811640, veniva nominato come esperto stimatore, per la valutazione degli immobili riferiti nella procedura esecutiva immobiliare n.11/2025 R.G.E., dal Giudice dell'esecuzione, dott. Anna Loredana CIULLA ed accettava l'incarico in data 9/12/2025 (allegato n. 1).

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili (allegato n. 5):

Lotto 1

- **Bene N° 1** – Immobile destinato a magazzino – Comune di Paceco – via Salvatore Salomone Marino n. 2
(Coord. Geografiche: Latitudine 37°97'56.34"N – Longitudine 12°56'87.99"E).

Lotto 2

- **Bene N° 2 – 3 - 4** – Terreni – Comune di Trapani – (Coord. Geografiche: Latitudine 37°93'31.90"N – Longitudine 12°61'24.55"E) .

DESCRIZIONE PROCEDURALI

L'anno duemilaventicinque del mese di dicembre il giorno 5, il sottoscritto Arch. Corrado Mazzeo, con studio Tecnico in Trapani nella Via Dell'Oca n. 1, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Trapani al n. 852, è stato nominato come esperto stimatore, per valutare gli immobili riferiti nella procedura esecutiva immobiliare n.11/2025 R.G.E., dal Giudice dell'esecuzione, dott. Anna Loredana CIULLA, nei confronti dei Sigg.ri [REDACTED], entrambi residenti a Paceco (TP) nella via Carlo Spatola n. 5.

Il sottoscritto prima di recarsi sui luoghi oggetto di stima, ha preso contatto telefonicamente con l'avv. Tiziana VULTAGGIO nominata, dalla Dott.ssa Anna Loredana CIULLA, custode giudiziario, nella procedura esecutiva immobiliare n.11/2025 R.G.E.

In data 23 dicembre 2025 il sottoscritto insieme all'avv. Tiziana VULTAGGIO si è recato sui luoghi oggetto di stima.

Non potendo entrare all'interno dell'immobile oggetto di stima, per la mancata presenza del proprietario o eventuali delegati, il sottoscritto ha contattato telefonicamente il figlio del proprietario, al fine di stabilire un'ulteriore data di sopralluogo. Si è stabilito, di comune accordo, come data del sopralluogo il giorno 15 gennaio 2026.

In data 15 gennaio 2026 recatosi sui luoghi oggetto della stima, in sede di sopralluogo, il sottoscritto ha effettuato i necessari rilievi volti ad acquisire tutti gli elementi di giudizio per potere stabilire il più probabile valore.

DESCRIZIONE DEL MAGAZZINO E TERRENI

Dai riscontri effettuati, il sottoscritto, ha accertato che il magazzino è ubicato all'interno di un lotto di circa 1.130,00 metri quadri nel Comune di Paceco, in via Salvatore Salomone Marino n. 2 (allegato n. 2).

Il magazzino, facilmente raggiungibile tramite Strada Comunale Paceco, si trova in una zona urbana, dove sono presenti abitazione, attività sportive, ed anche in un contesto naturalistico di macchia mediterranea dove sono presenti ulivi, vigne, palme, ecc... All'intero del lotto, oltre il magazzino, sono ubicate, numero tre tettoie realizzate in struttura metallica, utilizzate per il ricovero di materiale edile.

I lotti di terrone, non risultano avere accesso diretto alla via pubblica, risultando così interclusi, ed accessibili attraverso altre particelle di proprietà di altre ditte (allegato n. 8).

CONDIZIONE DEL MAGAZZINO E DEI TERRENI

Il magazzino è ubicato all'interno di un lotto recintato con muri in conci di tufo, il cui accesso avviene esclusivamente tramite un'apertura con cancello, posta sulla via Salvatore Salomone Marino all'altezza del numero civico 2. All'interno del lotto è presente un ampio spiazzale privo di alcun tipo di pavimentazione, dove sono accatastati in maniera confusionaria, varie attrezzature di cantiere, padane in legno, materiale di risulta di lavorazione edili, serbatoi idrici, staffe, travetti in ferro e vari tipi di legname.

In aderenza al magazzino sono presenti delle tettoie, realizzate in scatolari di ferro con copertura leggera in lamiera.

Al di sotto di tali coperture sono stati posizionati attrezzature di per ponteggio oltre ad attrezzature e macchinari per lavorazioni nel campo dell'edilizia.

Allo stato odierno il magazzino si trova in discrete condizioni dal punto di vista strutturale, mentre per quanto concerne le rifiniture esterne ed interne sono totalmente da fare. Al suo interno il magazzino è suddiviso in due ambienti comunicanti tramite una porta interna ed accessibili esternamente tramite due ampie saracinesche. Il magazzino più piccolo a forma rettangolare delle dimensioni mq 45,45 (allegato n. 6), presenta privo di intonaci impianti a norma e pavimentazioni, il solaio di copertura piano è stato realizzato in travetti prefabbricati e forati.

Il magazzino più grande è composto da due parti comunicanti tra di loro, delle superfici rispettivamente di mq 69,29 e 14,74. Anche il magazzino grande, si presenta privo di intonaci impianti a norma e pavimentazioni. La porzione di magazzino con superficie di mq 69,29 presenta la copertura a falda unica in eternit, in condizioni precarie, mentre la parte di magazzino di mq 14,74 presenta, una copertura a falda unica in lamierino, in buone condizioni. (allegato n. 6).

I Terreni si presentano nel loro insieme in uno stato di abbandono e privi di alcun tipo di coltura.

LOTTO 1

BENE 1

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE PREVALENTI

Il corpo di fabbrica principale è costituito da un unico piano:

IL MAGAZZINO:

- Ha una superficie coperta di mq 146,15 ed una volumetria mc 577,37, ed è stato realizzato con struttura portate in conci di tufo, solai in latero cemento, in lamiera zincata e eternit, il pavimento in massetto di cemento, infissi con serrande metalliche e legno con avvolgibili. Sotto il profilo strutturale il fabbricato non presenta alcun tipo di lesioni. E' da evidenziare esclusivamente la parte di copertura realizzata con pannelli di eternit, materiale altamente nocivo, tale da richiedere la sostituzione o eventualmente il trattamento con verni adatte.

TITOLARITÀ

Il bene 1 oggetto dell'esecuzione, appartiene:

[REDACTED]

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

[REDACTED]

CONFINI

L'immobile confina a nord con proprietà [REDACTED], ad Est con proprietà Galia, a Ovest con proprietà [REDACTED] a Sud con strada di accesso al magazzino via Salvatore Salomone Marino.

CONSISTENZA MAGAZZINO

Destinazione	Piano	Superficie utile	Superficie utile	NOTE
MAGAZZINO 1	Terra	45,45 mq	54,07 mq	
MAGAZZINO 2	Terra	69,46 mq	75,22 mq	
MAGAZZINO 3	Terra	14,74 mq	17,23 mq	
Superficie totale complessiva:		129,65 mq	146,52 mq	

DATICATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Superficie ha are ca	Superficie catastale	Rendita Dominicale	Agrario
	16	103			C/2	10		130 mq		

(allegato n. 7)

Corrispondenza Catastale

Non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in quanto oltre al magazzino, all'interno del lotto sono presenti tre tettoie in metallo con copertura in lamiera.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità della proprietà.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/06/1973 ad oggi	Per la quota di 1/1, per acquisto effettuato per atto tra vivi - divisione ai rogiti dr.	Atto di Compravendita			
		Rogante		Rogante	
		notaio Enrico Giannitrapani		notaio Enrico Giannitrapani	
		Trascrizione			
		Presso		Presso	
		Trapani		Trapani	
		Registrazione			

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- Ipoteca Giudiziale**

Iscritta a Trapani il 29/07/2022

Reg. gen. 16026 - Reg. part.

1153 A favore di FONDO

TEMPORANEO DEL

CREDITO COOPERATIVO

C.F. 07302421008

Contro



- Trascrizione verbale di pignoramento immobili**

Iscritta a Trapani il 24/10/2025

Reg. gen. 22775 - Reg. part. 19000

A favore di FONDO

TEMPORANEO DEL

CREDITO COOPERATIVO

C.F. 07302421008

Contro



Oneri di cancellazione

Da informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Trapani, si è accertato che gli oneri di cancellazione ammontano ad € 294,00 per ogni trascrizione pregiudizievole.

NORMATIVA URBANISTICA

(allegato n. 12)

Secondo il P.R.G. del Comune di Paceco, stabilisce che la particella identificate in Catasto al foglio 16, P.IIa 103 di proprietà del signor ██████████, ricade:

1) Zona C1 - "Ambito urbano di Paceco", di cui all'Art. 23 delle N.T.A. del vigente P.R.G. di Paceco;

- **La Zona C1**

comprendono una serie di ambiti di modesta dimensione destinati alla costruzione di nuovi insediamenti residenziali adiacenti a zone edificate o in corso di completamento. Essi si dividono in una serie di sottozone C1 destinate all'edilizia privata e in due sottozone C1/P destinate all'edilizia residenziale pubblica. Queste ultime sono ubicate rispettivamente a nord-ovest dell'abitato in prossimità del quartiere di edilizia pubblica esistente e a sud del centro urbano lungo la via Sapone. di tipo rurale che hanno mantenuto caratteri riconoscibili, per i quali vale la normativa di intervento descritta negli articoli 15 e 16 delle presenti Norme. Possono essere stati inglobati nelle zone C1 elementi architettonici isolati, come piloni di ingresso a ex fondi agricoli, edicole votive, cippi, etc..., anche non graficizzati negli elaborati del PRG di cui è comunque vietata la demolizione.

Destinazioni d'uso

Si tratta di aree prevalentemente occupate da colture agricole che in futuro svolgeranno una funzione residenziale. Sono ammesse le destinazioni d'uso elencate nell'art. 14 e in generale tutte quelle compatibili con la residenza.

Interventi consentiti

Per queste zone deve essere integrata o realizzata ex novo l'urbanizzazione primaria. Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione dell'edilizia esistente non avente carattere storico secondo gli indici e i parametri progettuali previsti dal PRG. E' ammessa la realizzazione di nuove costruzioni secondo la normativa di progetto appresso specificata.

Normativa di progetto

Gli interventi riguardanti il patrimonio edilizio residenziale devono rispettare i seguenti indici e parametri:

- Indice di densità fondiaria: 1,5 mc. x mq.

- Altezza massima: ml. 7,00 alla linea di gronda e comunque nel rispetto della normativa antisismica

- Numero dei piani fuori terra: 2

- Copertura a falde con pendenza del 35% o a terrazza praticabile o mista

- Lotto minimo: non fissato

- Rapporto di copertura: non fissato

- Rapporto al piano terra tra la superficie abitativa e la superficie con altra destinazione d'uso: non fissato.

- Tipo edilizio: casa a schiera con muri d'ambito in aderenza; casa in linea

plurifamiliare anche con muri d'ambito in aderenza; casa unifamiliare o bifamiliare isolata con giardino di pertinenza. Nell'ambito dell'utilizzazione dell'indice di densità fondiaria sono consentite costruzioni accessorie, quali garages, cantine, ripostigli e magazzini.

- Distanza dal ciglio stradale: gli edifici da realizzare sulle strade esistenti devono rispettare la regola dell'allineamento prevalente delle costruzioni preesistenti sempre che ciò non sia in contrasto con la normativa antisismica (legge n. 64 del 1974 e successive modificazioni). Le nuove costruzioni devono arretrarsi dal ciglio delle strade esistenti o di progetto secondo quanto disposto dal punto 3), art. 9 del D. Int. n. 1444 del 2 aprile 1968, integralmente riportato nell'art. 14 bis.

-La superficie del piano seminterrato non può superare la superficie dell'edificio soprastante.

- La superficie del piano completamente interrato non può superare del 30% la superficie dell'edificio soprastante.

- Il carattere architettonico delle nuove costruzioni deve essere congruente con il carattere dell'ambiente in cui vengono ad inserirsi anche in applicazione di quanto disposto nel Regolamento edilizio.

Modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche

L'attività edilizia è subordinata alla preventiva approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata (lottizzazioni) che dovrebbero essere estesi di norma all'intera zona omogenea così come individuata nel PRG. Possono essere presentate lottizzazioni riguardanti aree di estensione più ridotta purché ciò non pregiudichi diritti di terzi e assicuri la funzionalità del piano di lottizzazione secondo quanto prescritto negli articoli 9 e 17 delle presenti Norme.

REGOLARITÀ EDILIZIA

- In data 30/09/1988 protocollo generale n°1624 è stata presentata istanza in Sanatoria ai sensi della L.R. 29/02/1980, n°7 e della L.N. n° 47/85 e L.R. n° 37/85 e successive modifiche ed integrazioni, riguardante il magazzino;

- Dopo una serie di richieste di integrazioni, da parte del Comune di Paceco, Ufficio Sanatorie Edilizia – Settore IV° è stata rilasciata Relazione Istruttoria della Partica di condono edilizi N° 1007/86 di Registro con la quale l'ufficio richiedeva nuovamente integrazioni documentali, e al trascorrere dei termini di legge avrebbe rilasciato il diniego della pratica.

Nonostante la documentazione richiesta non sia presente agli atti del Comune di Paceco ad oggi non risulta rilasciato il pare di diniego.

- In data 22 gennaio 2026 il sottoscritto ha trasmesso tramite PEC al protocollo del Comune di Paceco (protocollo 0001666/2026) richiesta di possibilità proseguire pratica in sanatoria;

In data 29/01/2026, il Responsabile del SETTORE IV Dr. Leonardo PELLEGRINO con Nota protocollo N. 227 (allegato n. 12), mi comunica la possibilità di proseguire la pratica del condono edilizio acclarata al N. S. Reg. N° 1107/86 a condizione che venga integrata la documentazione richiesta con lett. Prot. N° 5204 del 30/12/2005 (allegato n. 14).

DIFFORMITA' RISCONTRATE

Adiacente al magazzino, sul lato est e sud, sono state realizzate tre tettoie in metallo scatolare con copertura in lamierino, per il ricovero di attrezzatura edile delle dimensioni di:

Tettoia A) 14,60 x 5,90 = mq 86,14

Tettoia B) 11,90 x 5,90 = mq 70,21

Tettoia C) 21,15 x 5,85 = mq 123,72

Tali tettoie non sono regolarizzabili poiché l'immobile oggetto di perizia è oggetto di sanatoria edilizi (allegato n. 11)

LOTTO 2

BENE 2 – 3 - 4

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE PREVALENTI

- Trattasi di appezzamenti di terreno siti nella Comune di Trapani – raggiungibili tramite Strada Provinciale 8 (Coord. Geografiche: Latitudine 37°93'33.24"N – Longitudine 12°61'24.44"E).

TITOLARITÀ

Il bene 2 oggetto dell'esecuzione, appartiene:

[REDACTED]

- Codice fiscale:

[REDACTED]

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

[REDACTED]

CONFINI

I lotti di terreno confinano a nord con strada sterrata e ad est con lotti di terreno identificati in catasto al foglio 200 particelle 135-136 di proprietà [REDACTED] o aventi causa, a sud con lotto di terreno identificato in catasto al foglio 200 particella 3 di proprietà [REDACTED] o aventi causa, a ovest con lotto di terreno identificati in catasto al foglio 200 particelle 134-138 di proprietà [REDACTED] o aventi causa.

DATICATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Superficie ha are ca	Superficie catastale	Rendita Dominicale	Agrario
	200	1334			Seminativo Orto Irrig		35-38 03-07		16,45 7,06	6,40 5,71
	200	136			Orto Irrig Seminativo		17-00 01-15		39,07 0,53	31,61 0,21
	200	137			Orto Irrig		26-30		60,44	48,90

(allegato n. 8)

STATO OCCUPAZIONALE

Le aree sono nella disponibilità della proprietà

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/05/21994 ad oggi	Per la quota di 1/1, per successione mortis causa [REDACTED]	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Trapani	16/05/1994	520	320
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	20/03/1995	5530	4670
Registrazione					

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalla visura ipotecaria sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (allegato n. 9):

Trascrizioni

- **Ipoteca Giudiziale**

Iscritta a Trapani il 29/07/2022
Reg. gen. 16026 - Reg. part.
1153 A favore di FONDO
TEMPORANEO DEL
CREDITO COOPERATIVO
C.F. 07302421008
Contro [REDACTED]

- **Trascrizione verbale di pignoramento immobili**

- Iscritta a Trapani il 24/10/2025
Reg. gen. 22775 - Reg. part. 19000
- A favore di FONDO
TEMPORANEO DEL
CREDITO COOPERATIVO
C.F. 07302421008
Contro C.F. [REDACTED]

Oneri di cancellazione

Da informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Trapani, si è accertato che gli oneri di cancellazione ammontano ad € 294,00 per ogni trascrizione pregiudizievole.

NORMATIVA URBANISTICA

(allegato n. 10)

Secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciata dal Comune di Trapani in data 16/01/2026 Seriale Certificato n. 53/2026, stabilisce che le particelle identificate in Catasto al foglio 200 , Part. 133, 136, 137 di proprietà della signora [REDACTED]", ricadono:

1) Z.T.O "E.1 ZONA AGRICOLA PRODUTTIVA", di cui alle N.T.A. del vigente P.R.G. di Trapani;

- La Zona E. 1

La Zona "E.1" riguarda le aree del territorio comunale prevalentemente interessate dalle attività agricole e/o connesse all'agricoltura.

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

- 1) costruzioni a servizio dell'agricoltura, abitazioni, fabbricati rurali, stalle, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole etc.; sono consentiti i locali per ricovero animali al servizio diretto del fondo agricolo;
- 2) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici o dirette ad utilizzare risorse naturali (ivi comprese le attività estrattive di cava), nonché tutti gli impianti e manufatti di cui all'art. 22 della L.R. n° 71/1978 e s.m.i.;
- 3) locali per allevamento di animali di una certa consistenza, non a servizio del fondo agricolo ma costituenti attività produttiva autonoma. Agli effetti delle norme edilizie che li disciplinano, gli allevamenti si distinguono nelle seguenti categorie: a) bovini, equini, ovini; b) suini, polli ed animali cunicoli e da pelliccia, eventuali altre specie;
- 4) attività di agriturismo, secondo le norme vigenti in materia, e di turismo rurale, nonché piccole strutture sportive all'aperto con relativi servizi;
- 5) utilizzazioni dei fondi per l'impianto di Parchi: urbani e/o sub-urbani, territoriali, di valorizzazione di specifiche risorse (agricoltura biologica, colture specialistiche, florovivaismo, produzioni agricole tipiche, etnoantropologiche, etc.).

Le previsioni del P.R.G. si attuano a mezzo di interventi edilizi diretti.

Gli interventi edilizi consentiti sono i seguenti:

1. 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;
2. b) ampliamento, sopraelevazione, nuova edificazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto delle prescrizioni che seguono.

Le costruzioni destinate ad usi residenziali di cui al punto 1) devono rispettare i seguenti parametri:

- - superficie minima di intervento: 10.000 metri quadrati;
- - indice massimo di fabbricabilità fondiaria (If): 0,03 m³/metro quadrato;
- - altezza massima degli edifici: metri 7,50 alla gronda e non più di due elevazioni fuori terra, esclusi i vani cantinati e/o semicantinati;
- - distanza minima dai confini: metri 10,00;
- - distanza minima tra fabbricati: metri 20,00.

Si applicano inoltre le norme di cui all'art. 23 della L.R. n° 71/1978 e s.m.i. sull'agriturismo e le norme di cui all'art. 12 della L.R. n° 40/1995 che prevedono la demolizione e ricostruzione dei fabbricati nei limiti della cubatura e della destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali della tradizione costruttiva locale.

Le costruzioni destinate allo svolgimento delle altre attività indicate ai punti 1) e 2) devono rispettare i seguenti parametri:

- - rapporto di copertura: un decimo della superficie fondiaria;
- - altezza massima: in relazione alle esigenze;

- - distanza minima tra fabbricati: metri 20,00;
- - distanza minima dai confini: metri 15,00;
- - distanza minima dai cigli stradali: non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16/12/1992, n° 495 e s.m.i.;
- - parcheggi di urbanizzazione primaria: 0,05 metri quadri/mq di superficie fondiaria;
- - parcheggi inerenti alle costruzioni: 10,00 metri quadri/100 m³.

Per gli allevamenti di animali di cui al punto 3), a seconda del genere di animali allevati si applicano i seguenti parametri:

per allevamento di bovini, equini e ovini:

- - superficie minima di intervento: 10.000 metri quadri;

- - indice di utilizzazione fondiaria: 0,10 metri quadri/metro quadrato;
- - altezza massima: in relazione alle esigenze;
- - distanza minima dai confini: metri 15,00;
- - distanza minima dai cigli stradali: non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16/12/1992, n° 495;
- - parcheggi di urbanizzazione primaria: 0,05 metri quadri/mq di superficie fondiaria;
- - parcheggi inerenti alle costruzioni: 10,00 metri quadri/100 m3;

per allevamenti di suini, polli ed animali cunicoli e da pelliccia ed eventuali altre specie diverse dalle precedenti:

- - superficie minima di intervento: 10.000 metri quadri;
- - indice di utilizzazione fondiaria: 0,05 metri quadri/metro quadrato;
- - altezza massima: in relazione alle esigenze;
- - distanza minima dai confini: metri 30,00;
- - distanza minima dai cigli stradali: non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16/12/1992, n° 495;
- - parcheggi di urbanizzazione primaria: 0,05 metri quadri/mq di superficie fondiaria;
- - parcheggi inerenti alle costruzioni: 10,00 metri quadri/100 m3.

Per tutte le costruzioni di cui ai punti 2) e 3) non sono consentiti scarichi in fognature o in corsi d'acqua senza preventiva depurazione e, comunque, secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'A.S.P. in relazione alla composizione chimica e organica delle acque reflue; la distanza dagli insediamenti abitativi previsti dal P.R.G. non deve essere inferiore a metri 1.000, e comunque non inferiore a metri 500 dagli edifici abitativi più vicini.

In Zona "E.1" è consentita la realizzazione di piccole strutture sportive all'aperto quali piscine, campi da gioco, fino ad una superficie massima di 2.000 metri quadri. A servizio di tali attività è consentita la costruzione di piccoli edifici di servizio quali spogliatoi, uffici, magazzini e depositi. La costruzione di tali fabbricati è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri:

- - superficie massima consentita: metri quadri 30,00;
- - altezza massima: metri 3,50;
- - distanza minima dai confini: metri 10,00;
- - distanza minima dai cigli stradali: non inferiori a quelli fissati dall'art. 26 del D.P.R. 16/12/1992, n° 495.

Nella medesima area delle piccole strutture sportive all'aperto possono altresì essere realizzati modesti spazi di sosta opportunamente attrezzati per lo svago ed il tempo libero, anche sotto forma di chioschi o strutture precarie per la somministrazione di bevande e alimenti.

L'utilizzazione dei fondi per l'impianto di Parchi di cui al precedente punto 5) può avvenire su progetto unitario e nel rispetto dei seguenti parametri:

- - superficie minima di intervento: 10.000 metri quadri;
- - parcheggi di urbanizzazione primaria: 1,00 metro quadrato/50 metri quadri della superficie di intervento.

L'Autorizzazione per le costruzioni ammesse (ritrovi, ristoranti, sale trattenimenti, impianti per il tempo libero, il gioco e lo sport e servizi connessi) è subordinata all'approvazione di specifica deliberazione del Consiglio Comunale di Autorizzazione all'impianto del Parco sull'area interessata, e nel rispetto dei seguenti parametri:

- - indice di utilizzazione fondiaria: 0,10 metri quadri/metro quadrato;
- - altezza massima: metri 8,00 e per non più di due elevazioni fuori terra;
- - parcheggi inerenti alle costruzioni di servizio al parco: 10,00 metri quadri/100 m³;
- - rapporto massimo di copertura: 5%.

Per le attività di agriturismo e di turismo rurale, oltre alle norme di cui al precedente art. 33, è consentita la realizzazione di aree attrezzate per la ricettività e la sosta all'aperto con i relativi servizi di ospitalità e di modeste attività commerciali ad esse connesse nel rispetto delle norme di cui al successivo art. 70.

In tutte le zone e sottozone di cui al presente Capo, nelle quali è consentita la nuova edificazione, è obbligatorio l'asservimento alla volumetria di particelle di terreno contigue e/o confinanti, e comunque che ricadono dentro un raggio di metri 200 dalla particella dove sarà realizzato l'immobile all'interno della medesima sottozona.

METODI DI STIMA Lotto 1 BENI 1

DETERMINAZIONE DEL VALORE BENE 1

Per la determinazione del più probabile valore dell'immobile, il sottoscritto si è servito della media di due valori ricavati con due metodi stima, ossia il Metodo Comparativo e il Metodo dell'OMI.

Il primo presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute o offerte sul mercato immobiliare in tempi piuttosto recenti e possibilmente che abbiano, caratteristiche simili.

Il metodo dell' "OMI", invece utilizza le quotazioni immobiliari semestrali, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun Comune, stabilendo un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione.

STIMA METODO COMPARATIVO

In base alle indagini effettuate sulle recenti transazioni concretizzate per immobili di caratteristiche analoghe nella zona della provincia di Trapani, nel Comune di Paceco e attraverso una consultazione con alcune agenzie immobiliare, si è potuto riscontrare una quotazione per immobili ad uso produttivo da € 350,00 al mq a € 550,00 al mq (condizioni agibili). Ciò posto si osserva che il magazzino in esame necessita di lavori di completamento importanti, si dovrà pertanto valutare, per la struttura in esame, l'incremento del valore unitario, riferito alla superficie coperta complessiva, conseguente alla maggiore utilizzazione degli spazi strettamente finalizzati alle attività di magazzinaggio e la quantità di lavorazioni necessari al fine di rendere agibile l'immobile in oggetto. Per queste ultime il valore unitario da attribuire alla superficie, risulterebbe pari a €/mq. 350,00, per l'intero magazzino ad esclusione del lotto di terreno.

Per quanto concerne il lotto, ricadente in zona .C.1 del P.R.G. di Pacco, quindi lotto edificabile, si può valutare in €/mq 100,00.

Si ha pertanto: **Magazzino**

Magazzino:

€/mq 350,00 x mq 146,52 = € **51.282,00**

Terreno esterno al magazzino:

€/mq 80,00 x mq 1.120,00 = € **89.600,00**

€ **51,282,00 + 89.600,00 = € 140.882,00**

Per cui l'intero complesso magazzino più lotto si può determinare un valore, di € 140.900,00

STIMA METODO OMI

Per questa stima si utilizza il portale dell'Osservatorio del Mercato Italiano, inserendo la zona di interesse dove è presente l'immobile oggetto di stima (ogni zona OMI è omogenea per valore). Cliccando sulla via si apre una tendina con le diverse tipologie di immobili presenti in quella zona. Si seleziona la tipologia di immobile al fine di trovare valore minimo e massimo, che il mercato ha realizzato nel semestre scorso. In base alle caratteristiche, alle finiture, si attribuisce un valore rientrante tra il minimo e il massimo indicato nel portale che è valore di mercato al mq.

Si ha pertanto:

Risultato interrogazione: Anno 2025 Sem .1

Provincia: TRAPANI

Comune: PACECO

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE DATTIO

Codice di zona: E2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	300	450	L	1,6	2,3	N
Capannoni tipici	NORMALE	250	350	L	1,3	1,8	N
Laboratori	NORMALE	350	500	L	1,9	2,7	N

Da quanto precedentemente esaminato, dato che il valore OMI è stabilito su fabbricati in condizioni normali, visto le condizioni del magazzino, si può determinare come valore di stima un importo medio tra il minimo e il max.

Si ha pertanto:

Magazzino:

€/mq 250,00 x mq 146,52 = € 36.630,00

Terreno esterno al magazzino:

€/mq 80,00 x mq 1.120,00 = € 89.600,00

€ 36.630,00 + 89.600,00 = € 126.230,00

Per cui l'intero complesso magazzino più lotto si può determinare un valore, di € 126.230,00

METODI DI STIMA Lotto 2 - BENI 2 - 3- 4

DETERMINAZIONE DEL VALORE BENE 2 - 3 - 4

Il valore di un terreno agricolo nella zone del Trapanese, oscilla da € 7,00 mq con presenza di tipologie arboree (vigneti, uliveti, ecc..) a € 3,00 terreni incolti.

Considerando che i lotti sono difficilmente raggiungibili e si trovano in uno stato di completo abbandono il probabile valore di mercato si può stabilire intorno alla € 4,00 m.

Terreni uso seminativo:

- Foglio 200 Particella 134 misura catastale 35 are 38 ca + 03 are 07 ca = mq 3.845,00
- Foglio 200 Particella 136 misura catastale 17 are 00 ca + 01 are 15 ca = mq 1.815,00
- Foglio 200 Particella 137 misura catastale 26 are 30 ca = mq 1.726,00

- **3.845,00 + 1.815,00 + 1.726,00 = Totale mq 7.386,00**
€/mq 4,00 x mq. 7.386,00= € 29.544,00

CONCLUSIONI

Da quanto precedentemente esaminato e dato che il valore OMI è stabilito sulle in condizioni normali, viste le condizioni in cui si trova il magazzino e il lotto di terreno esterno al magazzino, il più probabile e attuale valore di mercato del bene è dato dalla media dei due valori:

$$\mathbf{€ 51.282,00 + 36.630,00 = 87.912,00/2 = € 43.956,00}$$

Detratto l'importo di € 3.956,00 per spese di completamento Sanatoria Edilizia per regolarizzazione urbanistica si ottiene il valore di

€ 43.000,00 (euro quarantatremmila/00)

Magazzino. € 43.000,00

Terreno esterno magazzino € 89.600,00

Magazzino + Terreno esterno magazzino

€ 43.000,00 + 89.600,00 = € 132.600,00 (Euro Centotrentaduemilaseicento/00)

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Adeguamento e correzione della stima: il deprezzamento del valore del 15% a fianco indicato si applica per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria; nonché dal grado di appetibilità che assume, ad oggi, nel mercato immobiliare.	15,00	%

Valore finale di stima: € 132.600,00 - 15% = 132.600,00 - 19.890,00 =112.710,00

Il valore finale è stato espresso in arrotondamento

LOTTO 1

BENE 1 - MAGAZZINO - TERRENO ESTERNO AL MAGAZZINO

€ 112.710,00 (Euro centododicimilasettecentodieci/00)

LOTTO 2

BENE 2 - 3 - 4 - LOTTI DI TERRENO

€ 29.544,00 (Euro ventinovemilacinquentoquarantaquattro/00)

Trapani, li 27/02/2026

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Modulo accettazione incarico del 09/12/2025
- ✓ N° 2 – Planimetria generale del lotto e magazzino
- ✓ N° 3 – Planimetria magazzino sup. nette e lorde
- ✓ N° 4 - Stralcio catastale con evidenziate le particelle
- ✓ N° 5 – Vista aerea della zona magazzino e lotti
- ✓ N° 6 – Documentazione fotografica
- ✓ N° 7 – Visura catastali bene 1 – bene 2
- ✓ N° 8 – Visura catastale confinati bene 1 – bene 2
- ✓ N° 9 – Documenti urbanisti ottenuti tramite accesso atti presso SUE di Paceco
- ✓ N° 10 – Visure e Ispezione
- ✓ N° 11 – Certificato di Destinazione Urbanistica in corso di validità
- ✓ N° 12 – Risposta del Comune di Paceco sul rilascio C.E. S. L. 47/85, L.R. 37/85
- ✓ N° 13 – Stralcio P.R.G. Comune di Paceco
- ✓ N° 14 – Ultima richiesta integrazione documenti sanatoria anno 2005
- ✓ N° 15 – Titolo di proprietà del magazzino sito a Paceco

