
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. La Colla Vitalba, nell'Esecuzione Immobiliare 79/2022 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

Codice fiscale: DMRGPP63A02L331S

Nato a Trapani il 02/01/1963

contro

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]70E02D423P

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	13
Descrizione	14
Completezza documentazione ex art. 567.....	14
Titolarità	14
Confini	14
Consistenza	15
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali	16
Precisazioni.....	17
Stato conservativo	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione	18
Provenienze Ventennali	18
Formalità pregiudizievoli	20
Normativa urbanistica	21
Regolarità edilizia	21

Vincoli od oneri condominiali.....	22
Stima / Formazione lotti.....	23
Lotto 1	23
Lotto 2	24
Riepilogo bando d'asta.....	28
Lotto 1	28
Lotto 2	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 79/2022 del R.G.E.....	31
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 110.037,60	31
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 198.093,85	31

INCARICO

All'udienza del 02/02/2024, il sottoscritto Arch. La Colla Vitalba, con studio in Via Sant'Oliva, 54 - 91011 - Alcamo (TP), email vitalbalacolla@gmail.com, PEC vitalba.lacolla@pec.it, Tel. 331 6888467 - 328 1397317 , veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA PANTELLERIA, piano TERZO (Coord. Geografiche: 38011334, 12321015)
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Misiliscemi (TP) - Contrada Salinagrande - Strada Isolotto n.86, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 37573867,12303711)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA PANTELLERIA, piano TERZO

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare relativa alla perizia di che trattasi, fa parte di un maggiore fabbricato di 11 piani fuori terra che è ubicato a Trapani in via Pantelleria, denominato "Palazzo Venuti", è censito in catasto N.C.E.U. di Trapani al foglio 306 particella 147 sub. 20 e ricade in zona omogenea B.1 del PRG del comune di Trapani.

Tale unità pignorata è censite al N.C.E.U. di Trapani al fog.306 p.lla 147 subalterni 20.

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.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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:

- ██████████ (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: ██████████70E02D423P

CONFINI

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della perizia, si trova nel comune di Trapani (foglio 306 Particella 147 sub. 20).

Il fabbricato confina ad nord con proprietà aventi causa ██████████, ad est con area libera condominiale, a ovest con la Via Pantelleria in cui è situato l'ingresso al civico 4 e a sud con vano scala condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	-------------------------	---------	-------

				e		
Abitazione	112,40 mq	133,00 mq	1	133,00 mq	3,10 m	3
Veranda	9,80 mq	9,80 mq	0,95	9,31 mq	3,10 m	3
Balcone scoperto	3,70 mq	3,70 mq	0,25	0,93 mq	0,00 m	3
Soffitta	3,00 mq	3,00 mq	0,20	0,60 mq	0,00 m	10
Totale superficie convenzionale:				143,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				143,84 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare in argomento consiste in un appartamento posto al piano 3°, composto da Ingresso, un salone, un ripostiglio, un bagno ed un w.c. con lavanderia, 3 camera da letto, una cucina, disimpegno una veranda coperta e chiusa ed un balcone.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/12/1974 al 21/08/2024	██████████ nato a Erice il 02/05/1970	Catasto Fabbricati Fg. 306 (ex 7/G), Part. 147, Sub. 20, Zc. seconda Categoria A3 Cl.8, Cons. 6,5 Superficie catastale 129 mq Rendita € 503,55 Piano terzo

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	306	147	20	seconda	A3	8	6,5	129 mq	503,55 €	terzo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per l'unità immobiliare di che trattasi non risulta esserci la regolarità catastale in quanto risultano modificati alcuni tramezzi che hanno comportato una diversa distribuzione nella parte della cucina, ingresso e salone ed altresì è stata chiusa con vetrate la veranda posta dal lato del cortile interno dell'edificio. L'unità immobiliare di che trattasi ha una pertinenza posta al 10° piano (vano soffitta) che non risulta ne nella planimetria catastale dell'U.I.U. e neanche risulta censita in catasto in maniera autonoma, pertanto viene solo descritta così come riportato nei titoli di proprietà.

Il costo complessivo per la redazione della variazione catastale relative alle unità di che trattasi ammonta ad €.600,00.

PRECISAZIONI

L'unità immobiliare di che trattasi è dotata di un vano soffitta di mq. 3,00 posta al 10° piano dell'edificio e confinante a nord ed a est con altri vani soffitta ed a sud ed a ovest con corridoio di accesso, detto vano soffitta non risulta essere censito in catasto ne assieme all'U.I.U. e neanche a solo.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta essere in buono stato conservativo, così come risulta dai lavori di ristrutturazione effettuati nell'anno 2016 dal Signor [REDACTED].

PARTI COMUNI

L'U.I.U di che trattasi ha le seguenti parti comuni e consistenti in area adibita a stenditoio posta al piano servizi, androne prospiciente sulla Via Pantelleria n.4, vano scala, lastrici solari, cisterna, impianto di sollevamento, ascensore, fognatura, tubazioni di scarico e quant'altro previsti dalla legislazione attuale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Lo stato manutentivo esterno dell'immobile è buono.

Strutture portanti verticali: struttura portante intelaiata in c.a. in buone condizioni;

solai: solaio misti in latero cemento e c.a. a nervatura parallele in buone condizioni;

fondazioni: tipo di fondazioni a travi rovesce.

copertura: la copertura è in parte a terrazzo praticabile ed in parte non praticabile.

pareti esterne : sono rivestiti con mattoni pieni;

pareti interne : in segati di tufo dello spessore di cm 8;

le pareti interne sono rifinite con intonaco civile e sovrastante mano di ducotone;

i vani scala ed androni sono intonacati intonaco civile con sovrastante mano di ducotone;

la pavimentazione interna è in piastrelle di ceramica compresi i servizi, bagno e cucina;

infissi esterni ed interni: gli infissi esterni in alluminio e avvolgibili in pvc e quelli interni sono in legno tamburato;

scale: la scala interna condominiale è rivestita in marmo botticino .
 impianti :l'impianto elettrico ed idrico è sottotraccia nel rispetto della normativa vigente

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli occupanti dell'immobile sono la moglie e figli dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1974 al 30/03/2012	[REDACTED] nato a Trapani il 18/04/1931 proprietario per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]31D18L331N	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FODALE GIUSEPPE	27/12/1974	128.021	15532
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI TRAPANI	18/01/1975	928	836
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO REGISTRO DI TRAPANI	15/01/1975	396	339
Dal 30/03/2012 al 21/08/2024	[REDACTED] NATO A ERICE IL 02/05/1970 PROPRIETA' PER 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]70E02D423P	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO FRANCESCO DI NATALE	30/03/2012	19.077	10.628
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI TRAPANI	27/04/2012	2597	1T

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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Trapani il 26/09/2016
Reg. gen. 0 - Reg. part. 13729
Quota: 100
A favore di [REDACTED] Antonino
- **Ipoteca giudiziale**
Trascritto a Trapani il 23/10/2017
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1718
Quota: 100
A favore di [REDACTED] Andrea
- **Ipoteca giudiziale**
Trascritto a Trapani il 29/11/2017
Reg. gen. 0 - Reg. part. 2006
Quota: 100
A favore di [REDACTED] Andrea
- **Ordinanza di sequestro conservativo**
Trascritto a Trapani il 07/12/2017
Reg. gen. 0 - Reg. part. 16931
Quota: 100
A favore di [REDACTED]
- **Verbale di pignoramento**
Trascritto a Trapani il 06/02/2018
Reg. gen. 0 - Reg. part. 1909
A favore di [REDACTED] Andrea

NORMATIVA URBANISTICA

Art. 106 B.1 – Zona del tessuto urbano esistente e di completamento

La Zona “B.1” comprende il tessuto urbano esistente e di completamento del centro urbano.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di somministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali, artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi, cliniche private, attività del terziario e servizi connessi.

Le previsioni del P.R.G. nella Zona "B.1" si attuano con intervento edilizio diretto.

Gli interventi consentiti sono i seguenti:

- a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 nel rispetto della volumetria esistente;
- b) ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione sulle aree libere nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- nei lotti di terreno aventi una superficie non superiore a 120 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) non può superare i $9 \text{ m}^3/\text{metro quadrato}$ con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di $10,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$, riducibili a $5,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$ nei casi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione;

- nei lotti di terreno con una superficie superiore a 120 metri quadri e fino a 200 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiario (If) non può superare i $6 \text{ m}^3/\text{metro quadrato}$ per un massimo di 1.000 m^3 con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di $10,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$, riducibili a $5,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$ nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione;

- nei lotti di superficie superiore a 200 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiario non può superare i $5 \text{ m}^3/\text{metro quadrato}$ con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di $10,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$, riducibili a $5,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$ nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione;

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- è consentita la costruzione in aderenza o a confine;

- il distacco dai confini è di metri 5,00 tranne il caso di costruzione in aderenza o a confine;

- l'altezza massima degli edifici è pari a metri 14,50 con le limitazioni della normativa antisismica;

- per gli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione nei lotti di superficie superiore

P.R.G. Trapani – Rielaborazione parziale – Norme Tecniche di Attuazione 65 a 200 metri quadri il rapporto di copertura massimo consentito è 0,70;

- gli eventuali distacchi tra edifici, tranne nel caso di formazione di cortili interni e nel caso che tra detti edifici vi siano interposte strade pubbliche, debbono essere pari ad almeno metri 10,00;

- nei cortili interni sui quali prospettino solo locali di servizio (cucina non abitabile, servizi igienici, lavanderia, ripostigli, locali in ogni caso di superficie inferiore a metri quadri 9,00) le distanze tra pareti saranno non inferiori a metri 5,00;

- in tutti i casi va mantenuto l'allineamento a cortina continua sul fronte stradale degli edifici esistenti;

- i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di $10,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$, riducibili a $5,00 \text{ m}^2/100 \text{ m}^3$ nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione.

L'intervento edilizio diretto è altresì ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria e la cui superficie è superiore a 1.000 metri quadri con obbligo di planovolumetrico ferme restando le prescrizioni e i parametri di cui ai commi precedenti. L'effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno le principali, deve essere attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, della quale deve farsi esplicita menzione nell'atto di concessione edilizia.

Nei limiti di densità come sopra stabiliti è consentito superare l'altezza massima dell'edificio con un piano attico contenuto entro un'inclinata a 45° dalla quota di gronda la cui altezza utile interna minima è di metri 2,70. In tal caso il numero di elevazioni complessive dell'edificio è di $n^\circ 4 + 1 = n^\circ 5$.

Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di Concessione Edilizia devono essere sistemate a verde ed alberate. Il progetto di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve specificare le essenze delle piantumazioni arboree ed arbustive previste.

Nel caso in cui l'intervento edilizio è finalizzato alla realizzazione di attrezzature alberghiere, il lotto dovrà essere superiore a 200 metri quadri e l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a $6 \text{ m}^3/\text{metro quadrato}$. Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ven-tennale alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare di che trattasi è stato costruito al progetto iniziale ed è stato oggetto di Concessione in Sanatoria n° 504 del 16/10/1961 a cui è seguita la Concessione Edilizia n. 189 del 22/04/1967. Ed è stata rilasciata la Licenza di Abitabilità in data 14/07/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'unità immobiliare oggetto della perizia di stima, allo stato attuale non risulta conforme alle licenze / autorizzazioni rilasciate in quanto nell' U.I.U. nel 2016 sono stati effettuati dei lavori di ristrutturazione interna che ha comportato la demolizione e la successiva ricostruzione di alcuni tramezzi interni per dare una diversa distribuzione creando un unico ampio salone direttamente collegato con l'ingresso, l'originario bagno è stato diviso in due uno con accesso dal disimpegno interno e l'altro con accesso dalla veranda coperta, altresì è stata effettuata la chiusura con struttura precaria a mezzo di vetrate della citata veranda coperta.

Il costo complessivo per la regolarizzazione urbanistica inerente le modifiche interne ed esterne occorre presentare una CILA IN SANATORIA presso il Comune di Trapani, tale Cila comporterà il pagamento di una sanzione di €. 1.200,00 ed un importo di €. 500,00 (importo fisso a mq.) per la chiusura della veranda coperta oltre diritti vari per il Comune, pertanto la spesa complessiva ammonta ad €. 1.700,00 per la predisposizione della documentazione necessaria per la regolarizzazione urbanistica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

L'unità immobiliare di che trattasi è soggetta agli oneri condominiali per le quote millesimali descritte nel regolamento condominiale, il cui importo complessivo non è quantificabile.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA PANTELLERIA, piano TERZO

L'unità immobiliare relativa alla perizia di che trattasi, fa parte di un maggiore fabbricato di 11 piani fuori terra che è ubicato a Trapani in via Pantelleria, denominato "Palazzo Venuti", è censito in catasto N.C.E.U. di Trapani al foglio 306 particella 147 sub. 20 e ricade in zona omogenea B.1 del PRG del comune di Trapani. Tale unità pignorata è censite al N.C.E.U. di Trapani al fog.306 p.la 147 subalterni 20.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 306, Part. 147, Sub. 20, Zc. seconda, Categoria A3Valore di stima del bene: € 129.456,00

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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trapani (TP) - VIA PANTELLERIA, piano TERZO	143,84 mq	900,00 €/mq	€ 129.456,00	100,00%	€ 129.456,00
				Valore di stima:	€ 129.456,00

Valore di stima: € 129.456,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione urbanistica e catastale	15,00	%

Valore finale di stima: € 110.037,60

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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Misiliscemi (TP) - Contrada Salinagrande - Strada Isolotto n.86, piano S1-T-1

L'oggetto della perizia di che trattasi consiste in un fabbricato composto da piano seminterrato, piano terra e primo, censito in catasto N.C.E.U. di Misiliscemi al foglio 11 particella 610 sub. 1 e sub. 2 e ricade in zona omogenea E.2 del PRG del comune di Misiliscemi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 610, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 610, Sub. 2, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 608, Qualità Oliveto - Fg. 11, Part. 609, Qualità Oliveto - Fg. 11, Part. 622, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 238.581,00

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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato civile Misiliscemi (TP) - Contrada Salinagrande - Strada Isolotto n.86, piano S1-T-1	340,83 mq	700,00 €/mq	€ 238.581,00	100,00%	€ 238.581,00
				Valore di stima:	€ 238.581,00

Valore di stima: € 238.581,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%
Aggiornamento catastale onorario e spese	1200,00	€
Regolarizzazione urbanistica solo onorario	3500,00	€

Valore finale di stima: € 198.093,85

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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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.

Alcamo, li 06/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. La Colla Vitalba

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATI (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Titolo di proprietà del 1974 (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - Titolo di proprietà del 2012 (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetria di rilievo (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - Licenza di costruzione (Aggiornamento al 06/09/2024)

- ✓ N° 7 Tavola del progetto - Stralcio progetto (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 8 Certificato di agibilità / abitabilità - Licenza di abitabilità (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Comunicazione inizio lavori (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Comunicazione fine lavori (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Certificato di conformità (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Visura catastale (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 13 Estratti di mappa - Stralcio catastale (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 14 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 15 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 16 Altri allegati - ALLEGATI (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 17 Atto di provenienza - Titolo di proprietà del 1995 (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 18 Atto di provenienza - Titolo di proprietà del 2015 (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 19 Concessione edilizia - Concessione edilizia del 2001 (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 20 Altri allegati - Autorizzazione Genio Civile (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 21 Altri allegati - Autorizzazione del 2004 (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 22 Altri allegati - Autorizzazione del 2015 (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 23 Altri allegati - Ingiunzione di demolizione (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 24 Altri allegati - Foto post e ante demolizione (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 25 Tavola del progetto - Progetto completamento (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 26 Altri allegati - Relazione completamento (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 27 Altri allegati - Relazione e conteggi Art.13 (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 28 Tavola del progetto - Tav. 2 Art. 13 (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 29 Tavola del progetto - Tav. 3 Art.13 (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 30 Tavola del progetto - Tav.4 Art. 13 (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 31 Altri allegati - Prescrizioni Concessione del 1997 (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 32 Planimetrie catastali - Planimetria catastale sub.1 (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 33 Planimetrie catastali - Planimetria catastale sub.2 (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 34 Altri allegati - Planimetria di rilievo piano scantinato (Aggiornamento al 06/08/2024)
- ✓ N° 35 Altri allegati - Planimetria di rilievo piano terra (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 36 Altri allegati - Planimetria di rilievo primo piano (Aggiornamento al 06/09/2024)

- ✓ N° 37 Estratti di mappa - Stralcio catastale (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 38 Visure e schede catastali - Visura catastale part. 608 (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 39 Visure e schede catastali - Visura catastale part. 609 (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 40 Visure e schede catastali - Visura catastale part. 622 (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 41 Visure e schede catastali - Visura catastale sub.1 (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 42 Visure e schede catastali - Visura catastale sub.2 (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 43 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 06/09/2024)
- ✓ N° 44 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 06/09/2024)