

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Galatioto Carmelo, nell'Esecuzione Immobiliare 113/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 113/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 17.411,40	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

All'udienza del 22/05/2024, il sottoscritto Arch. Galatioto Carmelo, con studio in Via Virgilio, 97 - 91100 - Trapani (TP), email galatioto.c@tiscali.it, PEC carmelo_galatioto@archiworldpec.it, Tel. 328 9559565, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Trapani (TP) - Via del Mandorlo snc (Coord. Geografiche: 38°01'24.9"N 12°32'00.3"E)

Terreno composta da un area libera da qualsiasi edificio, di mq 284,51 con accesso carrabile esclusivamente dalla via del Mandorlo, mentre per gli altri tre lati è circondato da edifici realizzati a confine e da muri di cinta.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Trapani (TP) - Via del Mandorlo snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'Area del Lotto è sita nel Comune di Trapani, in Via del Mandorlo al n. snc., ubicata rispetto alla percorrenza della strada, sul lato destro affiancato sui due lati da costruzioni, composte da un piano terra e da un primo piano.

La Superficie Catastale è di 270 mq, mentre la superficie reale è di 284,51 mq, confinante a Nord con la proprietà di xxx, ad Est con la Via del Mandorlo, a Sud con la proprietà di xxx e ad Ovest con la proprietà di xxx e distinta al N.C.E.U. del Comune di Trapani al Foglio di Mappa 2 Part. 86, in Via del Mandorlo, piano terra, zona censuaria 2, categoria Urbana, senza rendita.

Il Lotto di Terreno ha una forma irregolare con un solo lato prospiciente la via del Mandorlo, mentre il resto del lotto, si snoda all'interno tra le costruzioni e i confini degli altri lotti, ritagliandosi una forma trapezoidale.

Nel lato del confine SX (rispetto all'ingresso del lotto), il muro del vicino è composto da un muro alto, privo di alcuna affaccio, mentre il lato del confine DX del lotto, il confinante oltre ad aver realizzato una parte di edificio a confine, ha realizzato nel suo lotto (al primo piano), una copertura precaria sulla terrazza del primo piano, di dubbia approvazione e autorizzazione, con dei tubi da cantiere per ponteggi e una copertura in coibentato. Infine sul lato opposto dell'ingresso del lotto, la proprietà col vicino è delimitata da un muro di cinta alto circa m 2,50 mentre la costruzione è arretrata con finestre.

L'eventuale possibile costruzione da realizzare sul lotto, dal lato strada sarà realizzata a filo stradale (come le restanti abitazioni costruite nella medesima Via), mentre la parte interna sarà a discrezione del progettista, che ne conferirà la giusta sagoma e ingombro, che riterrà opportuno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cortile	284,51 mq	284,51 mq	0,18	51,21 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				51,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				51,21 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il lotto di terreno è inserito in un contesto abitativo, circondato da abitazioni, prospettanti anche loro su via del Mandorlo, mentre su due lati interni, il confine è definito da un muro di cinta alto circa m 2,50.

La forma del lotto è allungata e si allarga generando una forma non regolare a ventaglio nella porzione di fondo.

Dal rilievo effettuato e confrontandolo con la superficie catastale, il lotto è più grande, infatti, al Catasto, la superficie è di mq 270, mentre dal rilievo effettuato con il laser e con la triangolazione di punti, la rappresentazione della planimetria del lotto è di mq 284,51 (maggiore di 14,51 mq), dettati sicuramente dalla forma particolare del lotto, che rende difficile la misurazione.

In particolare, al lotto si accede da un solo lato, quello prospiciente la Via del Mandorlo, con un fronte strada di soli m 6,56 (con un solo senso di marcia), avente una larghezza pari a m 7,10, con due marciapiedi larghi m 1,40.

Il confinante sul lato sinistro ha costruito la propria abitazione sul confine, generando un muro cieco alto circa 10 metri, che delimitano il nostro lotto.

Il Confinante sul lato destro, ha sempre costruito la sua abitazione sul confine (per un solo tratto), arretrandosi nella restante profondità del lotto, con la creazione di cortili interni, su cui ha aperto le sue finestrate. Su questa parte finale, sicuramente non sono state rispettate, sia le distanze minime, sia la realizzazione della copertura sulla terrazza, realizzata con tubi per ponteggio e successiva copertura in lamierino zincato.

L'ultimo lato del confine (quello nella parte più profonda del lotto) è delimitato da un muro di cinta di tufo, alto circa m 2,50 che delimitano dei cortili/giardini.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/09/2003 al 20/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 86 Categoria F1 Piano TERRA

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	2	86			F1					T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non Sussiste corrispondenza a livello catastale, dai dati da me rilevati, il terreno risulta essere leggermente più grande, del lotto ricavato e censito presso il catasto, in quanto passiamo da 270 mq a una nuova metratura di 284,51 mq.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

IL TERRENO è LIBERO DA QUALSIASI UTILIZZO DI TERZI

STATO CONSERVATIVO

Attualmente l'area del terreno risulta priva da qualsiasi costruzione o manufatto, dove è stata Demolita una vecchia Costruzione, facendo appartenere il lotto (al catasto), nella categoria F/1 (AREA URBANA).

Il lotto di Terreno è delimitato da muri di confine, la cui altezza varia da h. 2,50 fino a raggiungere l'altezza di due livelli fuori terra, corrispondenti all'altezza dei due edifici limitrofi.

Il lato principale, che prospetta sulla Via del Mandorlo è delimitato da una recinzione da Cantiere, con lamiera ondulata fissata a tubi da ponteggio e rete metallica che ne consente l'ingresso e la visibilità, pur mantenendo l'inaccessibilità da parte da parte di persone, risultando abbastanza protetto il lotto.

Nel Lotto è stato eseguito recentemente una pulizia, per togliere le erbacce infestanti e per consentire, sia un facile accesso al C.T.U., sia una visione del lotto, nella sua interezza dimensionale.

PARTI COMUNI

TRATTASI DI UN LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE, SITO A TRAPANI, NELLA VIA DEL MANDORLO N. snc (una parallela di via Orti).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Terreno oggetto di stima, sito a Trapani in Via del Mandorlo al numero civico snc. è ubicato rispetto alla percorrenza della strada, sul lato destro della via, affiancato sui due lati da costruzioni, composte da un piano

terra e da un primo piano.

Secondo le prescrizioni del piano regolatore, il lotto ricade in una zona omogenea "A.1" zona del centro storico urbano.

L'accessibilità del Lotto è tramite la Via del Mandorlo, mentre il suo sviluppo dei mq, si snoda all'interno, con una forma trapezoidale, circondato su tre lati da costruzioni e da muri di confine.

L'area risulta libera, da eventuali limitazioni ed è stato fatto di recente anche la pulizia del lotto, da erbacce.

Il lotto secondo il P.R.G., ha delle specifiche prescrizioni edilizie, che sono riportate nel Certificato di Destinazione Urbanistica, ma dato che siamo nel centro storico, esistono delle limitazioni d'edificabilità (vedasi il C.D.U.).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/09/2003	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DI VITA Gino Attilio	12/09/2003	29153	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRAPANI	19/09/2003	20932	16876
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 variata;

- La situazione della proprietà risulta variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 16/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a TRAPANI il 26/06/2014
Reg. gen. 12693 - Reg. part. 951
Quota: INTERA
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: CAMILLERI SAVERIO
Data: 23/06/2014
N° repertorio: 14657
N° raccolta: 8074

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TRAPANI il 20/12/2023
Reg. gen. 26133 - Reg. part. 21384
Quota: INTERA
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Trapani, n.146/2024 in data 26/06/2024

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Esisteva una Concessione Edilizia n.208 del 31/03/1981 per la Demolizione e Costruzione di un edificio con n.4 elevazioni, ma non è mai stato realizzato alcun edificio, anzi per problematiche legati a controversie legali col

proprietario del lotto vicino, si è rinunciato alla Costruzione, dopo aver demolito il vecchio l'edificio esistente.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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.

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

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Trapani (TP) - Via del Mandorlo snc
Terreno composta da un area libera da qualsiasi edificio, di mq 284,51 con accesso carrabile esclusivamente dalla via del Mandorlo, mentre per gli altri tre lati è circondato da edifici realizzati a confine e da muri di cinta.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 86, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Determinazione del Valore del Lotto di Terreno

Il lotto oggetto di stima è sito a Trapani, nella Via del Mandorlo (parallela alla nota Via Orti), in una zona caratterizzata da edifici residenziali, prevalentemente abitazioni, composte di singoli proprietari, con una tipologia di edifici che si sviluppano, essenzialmente a due livelli (piano terra e primo piano), con una tipologia edilizia di tipo economico, con la presenza, in zona, di qualche attività artigianale e commerciale.

Dal rilevamento del lotto, per controllarne la sua reale consistenza planimetrica, oltre che geometria, rispetto a quanto dichiarato a livello catastale, dove viene assegnato un valore di 270 mq, devo segnalare che dal rilievo personalmente eseguito, accompagnato da un collaboratore, la dimensione del lotto risulta maggiore rispetto al dato catastale, con una superficie di 284,51 mq, sicuramente giustificato dalla sua particolare forma planimetrica, che ha complicato una misurazione esatta, cosa che nel caso specifico, ho eseguito e ricontrollato, per la sua determinazione.

Il lotto è individuato nella Tavola del P.R.G., precisamente nella Tav. E.4. bis, Trapani Centro: Zona Nord (i cui retino individua), come una Zona Omogenea del Centro Storico Urbano "A1", il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi va preservato.

La destinazione urbanistica d'uso prevista è quella: Residenza, Commercio, Attrezzature Culturali e di Standard, Attività Turistiche Ricettive, Artigianali e Terziario.

In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla Conservazione, al Recupero, al Restauro, al Consolidamento, alla Riqualificazione e alla Valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di successive alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.1" di norma si attuano, con intervento edilizio diretto, gli interventi stabiliti dall'art. 20 lett. a), b) e c) della L. R. n°71/1978.

Per quanto riguarda gli interventi di cui alla lettera d) del medesimo art. 20 della L. R. n°71/1978 essi sono consentiti, previa accertata documentazione tecnica, laddove non è possibile limitare gli interventi prescritti nelle precedenti tre lettere, ma sempre con esclusione di demolizione e relativa sostituzione edilizia delle strutture murarie principali.

I fabbricati compresi nella Zona "A.1" sono soggetti a particolari Vincoli e prescrizioni d'intervento, essi sono:

- a) Edifici monumentali, cioè i fabbricati vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939, n°1089 e s.m.i.;
- b) Fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, etno-antropologico e comunque d'interesse storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lett. c) dell'art. 20 della L. R. n°71/1978, nel quadro delle indicazioni della Legge n°1089/1939 sulla tutela delle cose d'interesse storico-artistico;
- c) Tessuto urbano storico di edilizia minore, normato dal successivo articolo;
- d) Edifici di recente edificazione (realizzati dal 2° dopoguerra in poi): tutti gli interventi sono consentiti con esclusione di ampliamenti e/o sopraelevazione.

In caso di demolizione e sostituzione edilizia, fermo restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n°1444/1968.

Per la Determinazione del Valore del lotto di terreno, oggetto della stima, ho analizzato quanto segue:

1. Studio della documentazione consegnatami;
2. Analisi del Certificato di Destinazione Urbanistica del lotto di terreno (C.D.U.);
3. Controllo della documentazione dell'accesso agli Atti, di eventuali Progetti presentati da edificare sul lotto, che fossero depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Trapani.

Analizzando tutto quanto ne è scaturito che:

- Con lo studio della documentazione in mio possesso ed eseguendo i due sopralluoghi, ho constatato che il lotto ricade in una zona ben distinta della città, che corrisponde a una zona di vecchia espansione territoriale, caratterizzata da costruzioni piccole e modeste, prevalentemente a due elevazioni, costruite da operai e piccoli artigiani, per proprio conto, senza particolari pregi artistici e architettonici.
- Con il ritiro del Certificato di Destinazione Urbanistica, richiesto per il lotto in oggetto, iscritto al N.C.E.U. Del Comune di Trapani, al Foglio 2, Part. 86; con la lettura del C.D.U., sono elencati, tutta una serie di prescrizioni (che semplificando), non danno un valore certo, dell'indice edificatore, dell'area oggetto della stima, poiché siamo in una determinata zona del territorio Trapanese, identificato, come area Centro Storico "A1", dove oltre alle normali manutenzioni e riqualificazioni, sono possibili anche le nuove costruzioni, solo in determinate circostanze (vedi i punti a), b), c) e d) nei lotti dentro la zona A1, circostanza qui non chiara e non di facile comprensione.

Poiché dalla lettura delle prescrizioni è possibile costruire, se la zona è oggetto di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi e per gli effetti dell'Art.27, commi 1 e 2 della Legge 05/08/1978, n.457, con il rispetto della vecchia volumetria esistente.

Dato che in questo momento, sia nel lotto non è inserito in nessun piano di recupero, sia non esiste più una costruzione vecchia, rende di fatto impossibile, costruire una nuova, mancando la condizione di

Volumetria e Superficie comprovata dalla presenza del vecchio edificio presente nel lotto.

- Dall'accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Trapani, in data 03/10/2024, ho riscontrato che in precedenza era stata richiesta in data 28/12/1979 una Licenza Edilizia, con Demolizione e Costruzione, di un fabbricato per civile abitazione composto di quattro elevazioni, di cui si era stata ottenuta una Licenza edilizia, ma per cause di controversie con il vicinato (che avevano bloccato l'edificazione dell'immobile), non si era proceduti alla costruzione, decadendo la Licenza, con successiva rinuncia, all'esecuzione dell'immobile e richiesta e restituzione degli oneri già pagati e versati presso il Comune di Trapani.

Scelta non saggia da parte del vecchio proprietario, che avendo demolito il vecchio edificio (per costruirne un altro al suo posto), ma non avendo, di fatto costruito nulla, ha perso la possibilità odierna, di una nuova costruzione con la stessa sia volumetria sia superficie del vecchio immobile, classificando inoltre a livello catastale, l'area del lotto in F1, categoria utilizzata per individuare aree urbane senza fabbricati, che hanno una rilevante valenza cittadina e non possono essere considerati terreni agricoli.

Questa categoria comprende spazi come cortili, giardini o porzioni di strade. Tale categoria assegnata all'area di solito ha uno scopo transitorio, ma in questo caso è dal 1981 che ha questa categoria.

Allo stato attuale delle mie indagini e controllo della documentazione in possesso recuperata dal Comune, di fatto è impossibile risalire alla vecchia Volumetria della costruzione e di conseguenza, si crea una circostanza non di facile soluzione, nei confronti dell'individuazione del vecchio manufatto.

Solo affrontando altre strade (non perseguibili dal sottoscritto C.T.U.), di approfondimento documentale, si potrebbe "forse ricavare la vecchia volumetria", magari con delle ritrattazioni fotografiche storiche, oppure da una foto Aerea (con una ritrattazione fotografica, con un volo specifico della zona), richiedendola alla S.A.S., con il solo scopo di determinare, da parte di un ente statale, la Volumetria storica (convalidata attraverso una perizia tecnica), infine come altra documentazione, si potrebbe allegare un incartamento fotografico, con il "rilievo dell'imposta della volta" (traccia esistente, rilevata col sopralluogo in occasione del rilievo del lotto, vedi foto), ancora ben visibile, nel prospetto del vicino sul lato destro, che potrebbe essere di aiuto, accompagnata da altra documentazione (per la determinazione dell'altezza), in maniera univoca, con la possibilità di un'edificazione fedele, alla vecchia costruzione presente nel lotto.

Premesso ciò

In Conclusione non avendo notizie sicure sulla vecchia Volumetria, non avendo allo stato attuale nessuna certezza sull'edificabilità nel lotto, non mi rimane che considerarlo al momento "IL LOTTO NON EDIFICABILE", rinviando nuovamente ad altri tempi e battaglie, la determinazione della presunta vecchia volumetria, che se fossero "certa", avrebbe determinato, l'edificabilità sul lotto e di conseguenza la mia valutazione, ne avrebbe tratto la giusta considerazione, per la Determinazione del Valore, da assegnare al lotto.

Quindi si procede alla determinazione del Valore:

Considerando il lotto come "AREA LIBERA non EDIFICABILE", e considerandola per il momento come cortile, l'area del lotto si riduce di un coefficiente pari a 0,18%, che moltiplicato per i mq 284,51 otteniamo l'area di riferimento del lotto, pari a mq 51,21 che a sua volta va moltiplicata per il costo al mq di aree simili, che ho considerato pari a 400€ al mq, considerando anche la potenzialità possibile del lotto.

Quindi: $(mq\ 284,51 \times 0,18\ \%) = mq\ 51,21$

Valore del Lotto = $(mq\ 51,21 \times 400\ \text{€}/mq) = \text{€}\ 20.484,72$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Trapani (TP) - Via del	51,21 mq	400,00 €/mq	€ 20.484,00	100,00%	€ 20.484,00

Mandorlo snc				
			Valore di stima:	€ 20.484,00

Valore di stima: € 20.484,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento disposte secondo l'art.568 comma 3 cpc.	15,00	%

Valore finale di stima: € 17.411,40

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.

Trapani, li 16/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Galatioto Carmelo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - C.D.U lotto di terreno Foglio 2 Particella 86 (Aggiornamento al 31/05/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Ex Concessione Edilizia n. 208 del 31/03/1981 (Aggiornamento al 03/10/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa Catastale (Aggiornamento al 27/05/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Tavola Foto con planimetria Coni Ottici (Aggiornamento al 18/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - tavola Stralcio del P.R.G. della zona del Lotto (Aggiornamento al 18/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta del C.D.U. (Aggiornamento al 29/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco Elaborati Richiesta C.D.U. (Aggiornamento al 29/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevuta pagamento Diritti istruttoria per C.D.U. (Aggiornamento al 31/05/2024)



- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevuta pagamento Diritti di Segreteria per C.D.U. (Aggiornamento al 31/05/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Copia marche per richiesta e ritiro per C.D.U. (Aggiornamento al 31/05/2024)
- ✓ N° 1 Google maps - Google Maps con 5 foto del Lotto (Aggiornamento al 18/10/2024)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Tavola Ortofoto (Aggiornamento al 18/10/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Mappa Catastale (Aggiornamento al 27/05/2024)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Planimetria del Lotto di Terreno (Aggiornamento al 18/10/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure Catastale del Foglio 2 Particella 86 (Aggiornamento al 17/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale del 1° sopralluogo (Aggiornamento al 05/06/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Trapani (TP) - Via del Mandorlo snc
Terreno composta da un'area libera da qualsiasi edificio, di mq 284,51 con accesso carrabile esclusivamente dalla via del Mandorlo, mentre per gli altri tre lati è circondato da edifici realizzati a confine e da muri di cinta.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 86, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune di Trapani, n.146/2024 in data 26/06/2024

 **Prezzo base d'asta: € 17.411,40**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.411,40

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Trapani (TP) - Via del Mandorlo snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 86, Categoria F1	Superficie	51,21 mq
Stato conservativo:	Attualmente l'area del terreno risulta priva da qualsiasi costruzione o manufatto, dove è stata Demolita una vecchia Costruzione, facendo appartenere il lotto (al catasto), nella categoria F/1 (AREA URBANA). Il lotto di Terreno è delimitato da muri di confine, la cui altezza varia da h. 2,50 fino a raggiungere l'altezza di due livelli fuori terra, corrispondenti all'altezza dei due edifici limitrofi. Il lato principale, che prospetta sulla Via del Mandorlo è delimitato da una recinzione da Cantiere, con lamiera ondulata fissata a tubi da ponteggio e rete metallica che ne consente l'ingresso e la visibilità, pur mantenendo l'inaccessibilità da parte da parte di persone, risultando abbastanza protetto il lotto. Nel Lotto è stato eseguito recentemente una pulizia, per togliere le erbacce infestanti e per consentire, sia un facile accesso al C.T.U., sia una visione del lotto, nella sua interezza dimensionale.		
Descrizione:	Terreno composta da un area libera da qualsiasi edificio, di mq 284,51 con accesso carrabile esclusivamente dalla via del Mandorlo, mentre per gli altri tre lati è circondato da edifici realizzati a confine e da muri di cinta.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a TRAPANI il 26/06/2014
Reg. gen. 12693 - Reg. part. 951
Quota: INTERA
Importo: € 450.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 300.000,00
Rogante: CAMILLERI SAVERIO
Data: 23/06/2014
N° repertorio: 14657
N° raccolta: 8074

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TRAPANI il 20/12/2023
Reg. gen. 26133 - Reg. part. 21384
Quota: INTERA
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura