
TRIBUNALE DI TRAPANI



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe

nell'Esecuzione Immobiliare n. 22/2020 R.G.E.

promossa da

Omissis



contro

Omissis



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Alcamo (TP) - Contrada Palma	3
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Alcamo (TP) - Contrada Fricia n. 15	3
Lotto 1	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Lotto 2	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Titolarità	8
Confini	9
Consistenza	9
Dati Catastali	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Stima / Formazione lotti	15
Lotto 1	15
Lotto 2	16



INCARICO

In data 06/09/2020, il sottoscritto Geom. Napoli Giuseppe, con studio in Corso Italia, 63 - 91100 - Trapani (TP), email napoligiuseppe@libero.it, PEC giuseppe.napoli@peritiagrari.pro, Tel. 0923872834, Fax 0923872834, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/09/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Alcamo (TP) - Contrada Palma (Coord. Geografiche: N 37°99'2421" E 12°95'6888")
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Alcamo (TP) - Contrada Fricia n. 15 (Coord. Geografiche: N 37°99'2497" E 12°95'7198")

Il sopralluogo presso gli immobili, comunicato alle parti con racc.ta a.r. e p.e.c. del 15/09/2020 (allegato n. 1), è stato eseguito in data 28/09/2020 alle ore 16,00 con la presenza del Custode Giudiziario, Avv. Marcello Bellomo, e del Sig. Omissis, figlio del debitore esecutato (allegato n. 2 verbale di sopralluogo).

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A ALCAMO (TP) - CONTRADA PALMA

Lotto di terreno agricolo esteso mq 530 con annesso magazzino (abusivo), censiti al catasto terreni al foglio 34 particella 1961 ed al catasto fabbricati al foglio 34 particella 1960.

Il presente lotto è formato dagli immobili indicati sull'atto di pignoramento ai numeri 1 e 3 poiché di fatto per affinità, consistenza ed ubicazione costituiscono un unico immobile.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A ALCAMO (TP) - CONTRADA FRICIA N. 15

Fabbricato di civile abitazione, comprendente un'unità immobiliare distribuita al piano terra ed al piano primo, con lotto di terreno retrostante, censiti al catasto fabbricati al foglio 34 particella 1999 sub. 2 ed al catasto terreni al foglio 34 particella 2000.

Il presente lotto è formato dagli immobili indicati sull'atto di pignoramento ai numeri 2 e 4 poiché di fatto per affinità, consistenza ed ubicazione costituiscono un unico immobile.



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Alcamo (TP) - Contrada Palma



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)
Codice fiscale:

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a nord con proprietà di Omissis, ad est con strada comune larga metri sei, a sud con proprietà di Omissis e ad ovest con proprietà di Omissis.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo (particella 1961)	462,00 mq	462,00 mq	1,00	462,00 mq	0,00 m	
Area di sedime locale magazzino (particella 1960)	68,00 mq	68,00 mq	1,00	68,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				530,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				530,00 mq		



DATI CATASTALI



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	1960			C2	2	88 mq	105 mq	145,43 €	T-S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
34	1961				Vigneto	3	4.62 are	3,94 €	1,43 €		
34	1960				Ente urbano		0.68 are				

(allegato n. 4 visure catastali)

Corrispondenza catastale

Con riferimento alla corrispondenza e continuità catastale delle particelle pignorate, rispetto all'immobile (terreno di are 5.30 al foglio 34 particella 504) di cui all'atto di provenienza (allegato n. 8), lo scrivente C.T.U. riferisce quanto segue:

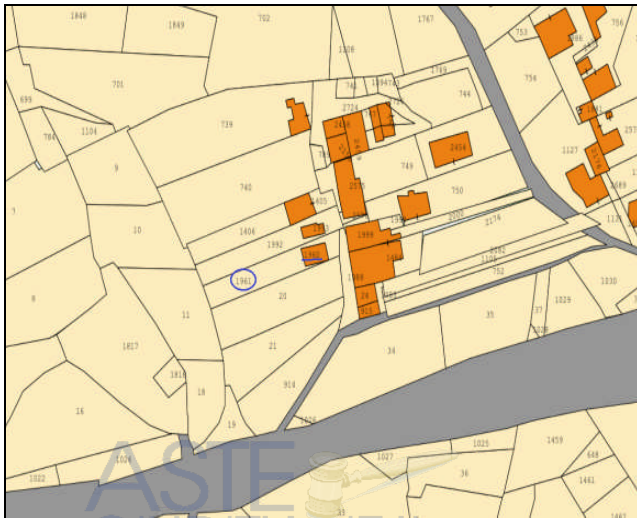
- al catasto terreni, la particella 1961 (che individua il terreno libero) e la particella 1960 (che individua l'area di sedime del locale magazzino) hanno avuto origine dalla particella 504 di are 5.30, soppressa a seguito del Tipo Mappale del 27/10/2011 prot. n. TP0259932 (propedeutico al successivo accatastamento);
- al catasto fabbricati, la particella 1960 ha avuto origine a seguito di costituzione (accatastamento) del 04/05/2012 prot. n. TP0104114, con presentazione della relativa planimetria catastale (allegato n. 5), corrispondente allo stato dei luoghi riscontrato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in esame è un lotto di terreno agricolo esteso mq 530 (in misura catastale) con annesso un locale magazzino costruito in assenza di provvedimento autorizzativo.

Detto immobile è ubicato nella zona nord-ovest e distante poco meno di un chilometro dal centro cittadino di Alcamo; inoltre facilmente raggiungibile dal capoluogo trapanese percorrendo dall'uscita autostradale Alcamo diramazione Est, la Strada Statale 732 (bretella Alcamo Est) per km 2 circa, poi la Strada Provinciale 155 (via San Gaetano) per un km circa ed infine la via 187 Palma per metri 150 circa.

L'intero lotto, di forma geometrica di una striscia (allegato n. 6 stralcio catastale), accessibile da una stradella comune che si innesta alla predetta via 187 Palma, comprende la superficie di terreno libero individuata catastalmente con la particella 1961 di mq 462 e la superficie occupata da un locale magazzino identificato catastalmente con la particella 1960, costruito in assenza di provvedimento autorizzativo (allegato n. 3 foto dalla n. 1 alla n. 7).



ASTE GIUDIZIARIE.IT

Il locale magazzino "Abusivo", realizzato intorno ai primi anni 90, è stato realizzato con struttura portante in parte in muratura di conci di tufo al piano terra ed in parte con travi e pilastri in c.a. al piano seminterrato, con solaio intermedio in latero cemento e copertura piano terra con pannelli di lamierino zincato su orditura in scatolato di ferro zincato; l'intero locale magazzino, allo stato rustico, comprende un ampio vano al piano terra, occupante la superficie lorda di mq 67,70, e due vani deposito al piano seminterrato, occupanti la superficie lorda di mq 35,00, oltre una veranda coperta di mq 15,50 ed una scala esterna di collegamento (allegato n. 7 elaborato grafico).

Il terreno libero, posto con giacitura in medio pendio che degrada da est verso ovest, si presenta con piano di campagna sistemato a terrazzamenti ed in buona parte coltivato con tre alberi di ulivo adulti e con alberi di frutta varia.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/02/1980 al 20/11/2020	Omissis, proprietario per 1/1, da potere del padre Omissis, relativamente a lotto di terreno esteso are 5.30 censito al foglio 34 particella 504 (allegato n. 8 copia atto). Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Incardona	23/02/1980	23806	9162
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani	20/03/1980	6234	5603
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Ufficio Registro di Trapani	11/03/1980	2360	
--	--	-----------------------------	------------	------	--

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 attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile presente nel fascicolo d'ufficio, aggiornata al 06/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Trapani il 09/12/2019
Reg. gen. 21685 - Reg. part. 2083
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di Omissis
Contro Omissis
Capitale: € 89.476,84
Rogante: Tribunale di Trapani
Data: 03/06/2015
N° repertorio: 736/2015
Note: La presente iscrizione è in rettifica alla precedente iscrizione del 26/06/2019 n. 11925 reg. gen. / n. 1075 reg. part. ove il nome di battesimo del soggetto contro era stato erroneamente indicato Omissis in luogo di Omissis.



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 06/03/2020
Reg. gen. 5327 - Reg. part. 3242
Quota: 1/1
A favore di Omissis
Contro Omissis



Oneri di cancellazione

Dalle 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 (importo minimo) per ogni ipoteca giudiziale ed € 294,00 per ogni trascrizione pregiudizievole.



NORMATIVA URBANISTICA

In merito alla destinazione urbanistica, l'intero lotto di terreno, secondo il vigente P.R.G. di Alcamo, comprensivo delle prescrizioni esecutive e regolamento edilizio, approvato con D.A. n. 404/DRU del 04.07.2001 notificato in data 12.07.2001 prot. 42469 e pubblicato nella G.U.R.S. n. 43 del 31.08.2001, ricade in zona "E7" zona agricola di margine urbano, con indice di edificabilità di 0,03 mc/mq.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle indagini urbanistiche eseguite e dalle informazioni riferite dal componente (figlio del debitore esecutato) durante il sopralluogo, per il locale magazzino piano T e S1 (p.lla 1960), realizzato abusivamente nei primi anni novanta, non risulta presentata - ai fini della sanabilità - alcuna domanda di sanatoria ai sensi della L. 724/94 e della L. 326/2003, ed inoltre in mancanza dei necessari requisiti tecnici-urbanistici non è regolarizzabile ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 06.06.2001 n. 380 (ex art. 13 Legge 47/85) né ai sensi dell'art. 40 c. 6 L. 47/85 e succ. modifiche art. 46 c. 5 D.P.R. 380/2001.

Pertanto detto manufatto edilizio -ad oggi- è soggetto a demolizione e nella fattispecie si prevede in via forfettaria una spesa di € 5.500,00 (comprensivo di oneri d'impresa e competenze tecniche) così determinata:

- per demolizione magazzino: $Vvpp/mc \ 299,70 * € \ 15,12/mc$ (Prezziario Regionale Sicilia 2018) = in c.t. € 4.500,00;
- per competenze tecniche professionista incaricato: € 1.000,00.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Alcamo (TP) - Contrada Fricia n. 15

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si rileva che la documentazione risulta completa, in esito ai titoli prodotti dall'esperto stimatore (allegati n. 8-9-10).

TITOLARITÀ

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

- Omissis (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile confina a nord con proprietà di Omissis e con proprietà di Omissis, ad est con via 187 Palma, a sud con proprietà di Omissis, Omissis e Omissis e con proprietà di Omissis e ad ovest con strada comune larga metri sei.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione - zona giorno -	54,55 mq	66,20 mq	1,00	66,20 mq	2,90 m	Terra
Abitazione - zona notte -	50,20 mq	59,70 mq	1,00	59,70 mq	3,00 m	Primo
Locale Riposto	4,40 mq	5,20 mq	0,50	2,60 mq	2,20 m	Terra
Tettoia (lato est)	10,00 mq	10,00 mq	0,20	2,00 mq	2,80 m	Terra
Giardino pertinenziale (p.lla 2000)	245,00 mq	245,00 mq	0,10	24,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				155,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				155,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	34	1999	2		A4	4	6,5 vani	122 mq	288,7 €	T-1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
34	2000				Vigneto	3	2.45 are	2,09 €	0,76 €		

(allegato n. 11 visure catastali)

Corrispondenza catastale

Con riferimento alla corrispondenza e continuità catastale delle particelle pignorate, rispetto agli immobili di cui agli atti di provenienza (terreno al foglio 28 particella 1326 pervenuto per successione alla zia paterna e fabbricato rurale al foglio 34 particelle 22 sub. 2 e sub. 3 pervenuto per atto di donazione paterna allegati n. 8-9), lo scrivente C.T.U. riferisce quanto segue:

- preliminarmente, oggi al catasto fabbricati la particella 1999 è suddivisa in due subalterni che identificano due distinti fabbricati; il sub. 1 che individua il fabbricato (p. T-1), di proprietà del Sig. Omissis (fratello del debitore esecutato) ed il sub. 2 che individua il fabbricato (p. T-1), di proprietà del Sig. Omissis (debitore esecutato) così come dimostrato dall'allegato elaborato planimetrico - elenco subalterni (allegato n. 12);
- al catasto terreni, la particella 1999 trae origine dalla fusione delle particelle 1962, 1963, 2001 e 1990 (terreni e fabbricato rurale), giusta il Tipo Mappale del 02/04/2012 prot. n. TP0082581 (previe diverse variazioni catastali d'ufficio e tipo mappale), così distinta (allegato n. 13 visure storiche catastali):
- di proprietà del debitore esecutato: la particella 1326 del foglio 28 (pervenuta per successione alla zia paterna) è stata soppressa e sostituita dalla particella 1964 del foglio 34; quest'ultima con il suddetto Tipo Mappale è stata suddivisa in particella 2000 e particella 2001 (unita alla 1999);
- di proprietà di entrambi i fratelli, distintamente: il fabbricato rurale individuato con la particella 22 del foglio 34 (poi divenuta particella 1990 unita alla 1999), diviso in tre subalterni, sub. 1 di proprietà di Omissis e sub. 2-3 di proprietà di Omissis, pervenuto ad entrambi con lo stesso atto di donazione paterna (allegato n. 8);
- di proprietà di Omissis: la particella 1962 del foglio 34 (divenuta particella 1999 con il suddetto Tipo Mappale) che ha sostituito la particella 1387 del foglio 28 che a sua volta proveniva dalla particella 1325 del foglio 28, pervenuta per successione alla zia paterna medesima (allegato n. 9);
- di proprietà di Omissis: la particella 1963 del foglio 34 (unita alla 1999) che ha sostituito la particella 1388 del foglio 28, pervenuta dal fratello Omissis con atto di permuta del 23/02/1980, rogato dal notaio Francesco Incardona, trascritto il 10/03/1980 al n. 4918 reg. part. (allegato n. 10 copia atto).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

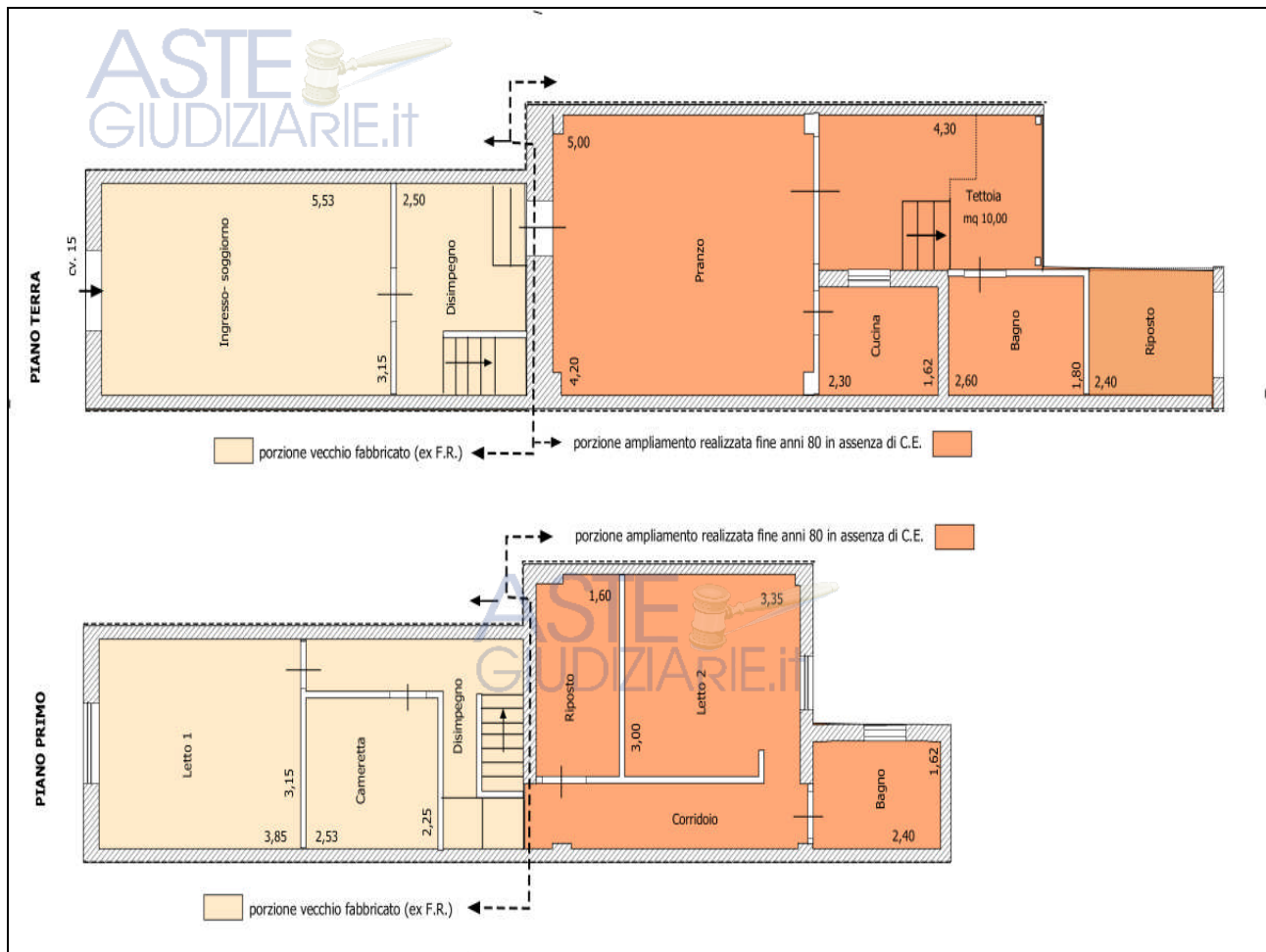
L'immobile in descrizione è un fabbricato di civile abitazione di due piani fuori terra con terreno libero pertinenziale destinato a giardino.

Detto immobile è ubicato nella periferia nord/ovest del centro abitato di Alcamo, facilmente raggiungibile percorrendo la principale via San Gaetano con direzione Alcamo Marina.



Il posto è altresì raggiungibile dal capoluogo trapanese percorrendo dall'uscita autostradale Alcamo diramazione Est, la Strada Statale 732 (bretella Alcamo Est) per km 2 circa, poi la Strada Provinciale 155 (via San Gaetano) per un km circa ed infine la via 187 Palma per metri 150 circa.

L'intero fabbricato, costruito in epoche diverse, si rappresenta: per una porzione di antica costruzione (ex fabbricato rurale) risalente intorno agli anni 40 (lato ovest) nella consistenza dell'area di sedime di mq 30 circa (terra e primo); e per la restante porzione, in ampliamento, realizzata nella metà degli anni 80, in assenza di qualsiasi provvedimento abilitativo, il tutto così come rappresentato nel seguente elaborato grafico (allegato n. 14).



Detto fabbricato si presenta realizzato con struttura portante in muratura di conci di tufo nella porzione di antica costruzione (ex F.R.), mentre nella porzione in ampliamento è edificato con struttura con travi e pilastri in c.a.; il tutto con tamponamenti e tramezzi in conci e segati di tufo, con solai in latero cemento, scala interna in c.a., prospetto esterno rifinito con intonaco cementizio (allegato n. 3 foto dalla n. 8 alla n. 18).

Le attuali caratteristiche identificano un'abitazione di tipo economico popolare, con le seguenti finiture: pavimenti in parte in scaglietta di marmo e in parte in ceramica, pareti e soffitti tonachinati, impianto idrico ed elettrico prevalentemente fuori traccia, porte interne in legno tamburato finto mogano, infissi esterni in alluminio anodizzato con avvolgibili in pvc; servizi igienici provvisti di tutti i pezzi sanitari.



La distribuzione planimetrica dell'intero fabbricato comprende (allegati n. 14 e n. 15 planimetria catastale):

- zona giorno al piano terra, composta da un vano ingresso soggiorno, un disimpegno con scala interna per l'accesso al piano primo, un vano pranzo, una cucina, un bagno esterno, un riposto (di mq 4.40) ed una tettoia (di mq 10,00), per una superficie utile di mq 54,55 ed una superficie coperta di mq 66,20;
- zona notte al piano primo, composta da due camere da letto, una cameretta, un riposto, un bagno, un disimpegno ed un corridoio, per una superficie utile di mq 50,20 ed una superficie coperta di mq 59,70.

Il terreno libero (p.lla 2000) è ubicato retrostante il fabbricato -lato est- e costeggia la via 187 Palma; di forma geometrica di una striscia, risulta destinato a giardino pertinenziale con alcuni alberi e piante ornamentali (allegato n. 16 stralcio catastale).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/1977 al 20/11/2020	Omissis, proprietario per 1/1, per successione alla zia Omissis nata a --- ed ivi deceduta il 29/01/1977, giusta testamento pubblico del 29/09/1976 in notaio L. Lombardo, registrato a Trapani il 25/02/1977 al n. 1692 e relativa denuncia di successione a fianco indicata per la nuda proprietà e per riunione d'usufrutto in morte del padre Omissis nato a --- e deceduto il 27/12/1988, relativamente a lotto di terreno di are 2.85 censito al foglio 28 particella 1326 (allegato n. 9 nota di trascrizione denuncia di successione). Non è presente tra le trascrizioni, l'accettazione dell'eredità a favore del debitore eseguito. Codice Fiscale/P.IVA:	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/01/1977		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani	28/06/1978	10547	9368
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio Registro di Trapani	27/08/1977	900	305		
Dal 23/02/1980 al 20/11/2020	Omissis, proprietario per 1/1, da potere del padre Omissis, relativamente a	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



fabbricato rurale (p. t-1) censito al foglio 34 particella 22 sub. 2 e sub. 3 (allegato n. 8 copia atto). Codice Fiscale/P.IVA:	notaio Francesco Incardona	23/02/1980	23806	9162
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani	20/03/1980	6234	5603
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Ufficio Registro di Trapani	11/03/1980	2360	

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 attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla relazione notarile presente nel fascicolo d'ufficio, aggiornata al 06/03/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
 Iscritto a Trapani il 09/12/2019
 Reg. gen. 21685 - Reg. part. 2083
 Quota: 1/1
 Importo: € 110.000,00
 A favore di Omissis
 Contro Omissis
 Capitale: € 89.476,84
 Rogante: Tribunale di Trapani
 Data: 03/06/2015
 N° repertorio: 736/2015
 Note: La presente iscrizione è in rettifica alla precedente iscrizione del 26/06/2019 n. 11925 reg. gen. / n. 1075 reg. part. ove il nome di battesimo del soggetto contro era stato erroneamente indicato Omissis in luogo di Omissis.

Trascrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 06/03/2020

Reg. gen. 5327 - Reg. part. 3242

Quota: 1/1

A favore di Omissis

Contro Omissis



Oneri di cancellazione

Dalle 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 (importo minimo) per ogni ipoteca giudiziale ed € 294,00 per ogni trascrizione pregiudizievole.



NORMATIVA URBANISTICA

In merito alla destinazione urbanistica, l'intero immobile con annesso terreno pertinenziale (p.la 2000), secondo il vigente P.R.G. di Alcamo, comprensivo delle prescrizioni esecutive e regolamento edilizio, approvato con D.A. n. 404/DRU del 04.07.2001 notificato in data 12.07.2001 prot. 42469 e pubblicato nella G.U.R.S. n. 43 del 31.08.2001, ricade in zona stralciata del Piano Particolareggiato BR1, identificata "Abr4" Zona di recupero urbanistico con morfologia "a cortina continua" (allegato n. 17 art. 39 Norme tecniche di attuazione - PRG Alcamo).

REGOLARITÀ EDILIZIA

In esito alle indagini espletate presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si rileva che per la porzione "abusiva" di fabbricato <in ampliamento> adiacente alla porzione antica (ex F.R.), edificata nei primi anni 90, non risulta presentata - ai fini della sanabilità - alcuna domanda di sanatoria ai sensi della L. 724/94 e della L. 326/2003.

In merito alle difformità urbanistiche riscontrate - parte abusiva in ampliamento e trasformazione della porzione di fabbricato rurale in civile abitazione - tenuto conto che la zona in cui l'immobile ricade, rientra all'interno del Piano Particolareggiato BR1 - zona di recupero urbanistico con morfologia "a cortina continua", sussistendone i parametri tecnici-edificatori, possono essere regolarizzate mediante la presentazione presso il Comune di Alcamo, di opportuna S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi degli art. 36 e 37 D.P.R. 06.06.2001 n. 380 (ex art. 13 Legge 47/85) corredata di tutti gli elaborati, pareri e asseverazioni necessarie; per i suddetti adempimenti urbanistici si quantifica - in via forfettaria - per oneri, sanzioni e competenze tecniche, l'importo di € 8.500,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile rientra nella classe energetica "G" (allegato n. 18 Attestato di Prestazione Energetica predisposto dal C.T.U.).



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la valutazione dei beni di cui si tratta, fra i diversi metodi estimativi dedotti dagli insegnamenti della dottrina e della giurisprudenza, il sottoscritto C.T.U. ritiene giusto adottare il metodo di stima comunemente detto a Valore Commerciale, considerandolo nella fattispecie il più attendibile al fine di conoscere rapidamente il valore economico di ogni bene.

Al fine di stabilire una scala di valori in cui inserire gli immobili in questione, si è disposta una scrupolosa indagine di mercato assumendo informazioni presso operatori del settore, agenzie immobiliari, intermediari e proprietari, facendo riferimento a situazioni di mercato, pregresse ed attuali, relative alle varie località, ed apportando eventuali correttivi o adeguamenti, in relazione alle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni, tali da influenzare il prezzo al di fuori della fascia dei valori definiti.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Lotto di terreno agricolo esteso mq 530 con annesso magazzino (abusivo), ubicato a Alcamo (TP) - Contrada Palma.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1960, Categoria C2; al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 1961, Qualità Vigneto - Fg. 34, Part. 1960, Qualità Ente urbano
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Alcamo (TP) - Contrada Palma	530,00 mq	20,00 €/mq	€ 10.600,00	100,00%	€ 10.600,00
Valore di stima:					€ 10.600,00

Valore di stima: € 10.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (demolizione magazzino "abusivo" p.lla 1960)	5500,00	€
Adeguamento e correzione della stima: il deprezzamento del valore del 15% a fianco riportato 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: € 4.350,00

Il valore finale è stato espresso in arrotondamento.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** – Fabbricato di civile abitazione, comprendente un'unità immobiliare distribuita al piano terra ed al piano primo, con lotto di terreno retrostante, ubicato a Alcamo (TP) - Contrada Fricia n. 15.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 34, Part. 1999, Sub. 2, Categoria A4; al catasto Terreni - Fg. 34, Part. 2000, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato civile Alcamo (TP) - Contrada Fricia n. 15	155,00 mq	500,00 €/mq	€ 77.500,00	100,00%	€ 77.500,00
				Valore di stima:	€ 77.500,00

Valore di stima: € 77.500,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8500,00	€
Adeguamento e correzione della stima: il deprezzamento del valore del 15% a fianco riportato 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: € 58.500,00

Il valore finale è stato espresso in arrotondamento.

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 23/11/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Avviso operazioni peritali del 15.09.2020
- ✓ N° 2 - Verbale di sopralluogo del 28.09.2020
- ✓ N° 3 - Riprese fotografiche
- ✓ N° 4 - Visure catastali Lotto 1
- ✓ N° 5 - Planimetria catastale Lotto 1
- ✓ N° 6 - Stralcio catastale Lotto 1
- ✓ N° 7 - Elaborato grafico Lotto 1
- ✓ N° 8 - Copia atto di donazione del 23.02.1980
- ✓ N° 9 - Nota di trascrizione n. 9368.1978 Denuncia di successione
- ✓ N° 10 - Copia atto di permuta del 23.02.1980
- ✓ N° 11 - Visure catastali Lotto 2
- ✓ N° 12 - Elenco subalterni ed elaborato planimetrico
- ✓ N° 13 - Visure catastali storiche
- ✓ N° 14 - Elaborato grafico Lotto 2
- ✓ N° 15 - Planimetria catastale Lotto 2
- ✓ N° 16 - Stralcio catastale Lotto 2
- ✓ N° 17 - Art. 39 N.T.A. PRG di Alcamo
- ✓ N° 18 - Attestato di Prestazione Energetica Lotto 2

