

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ruggirello Angela, nell'Esecuzione Immobiliare **omissis**
del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

omissis

contro

omissis

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Incarico.....	3
Premessa	3
Lotto Unico Bene 1.....	3
Descrizione.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Lotto unico	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto unico	15
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare **omissis** del R.G.E.	16
Lotto unico - Prezzo base d'asta: € 65.500,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	17



All'udienza del 01/03/2024, comunicata in data 02/03/2024, il sottoscritto ****omissis****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/03/2024 accettava l'incarico

PREMESSA

Il compendio oggetto della seguente relazione di stima comprende il seguente bene:

- **Bene N° 1** – Fabbricato a destinazione residenziale con annessi corte e giardino retrostante, siti ****omissis****

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

Bene N° 1 Il compendio oggetto di stima è costituito da: un fabbricato; una corte; un appezzamento di terreno destinato a giardino di pertinenza, il tutto identificato con un'unica particella catastale, sito nel ****omissis**** in una zona di campagna ricca di aree verdi coltivate, giardini e orti con case isolate. Vi si accede percorrendo la SS 113, tale località dista dal capoluogo Trapani circa 15 Km. Il lotto su cui è edificato l'immobile ha un impianto planimetrico di forma regolare e una consistenza catastale di circa 1.200 mq. L'edificio di antica costruzione iniziata antecedentemente al primo settembre '67, nel tempo ha subito un ampliamento. Trattasi di un immobile rurale destinato a civile abitazione, si sviluppa a piano terra, vi si accede ****omissis**** attraverso una veranda scoperta e/o da una corte comune posta a sud del fabbricato. Il corpo di fabbrica ha una superficie lorda coperta rilevata di circa 160,00 mq., la superficie catastale escluse le aree scoperte corrisponde a 168,00 mq; un'altezza utile del controsoffitto di circa 3,20 mt.; 2,20 mt. circa all'imposta della falda inclinata. Risulta così composto: n°8 vani utili e n°7 vano accessori; n°3 pertinenze esclusive di ornamento: una veranda scoperta antistante il fabbricato; una corte posta sul lato sud del bene in questione; il giardino retrostante il fabbricato.

L'edificio risulta diviso in due parti: la più antica quella realizzata sul fronte strada è composta da n°4 vani utili e n°4 vano accessori così suddivisi: ingresso-soggiorno, 2 camere da letto, cucina, bagno, riposto, disimpegno e camerino. I tetti sono a falde inclinate con copertura in coppi siciliani, internamente sono stati realizzati dei controsoffitti. La parte realizzata in epoca successiva si sviluppa tra la corte ed il giardino è composta da n°4 vani utili e n°3 vano accessori così suddivisi: un vano locale deposito-sgombero con accesso indipendente non comunicante con il resto dell'edificio, ha il tetto a falda unica realizzato in materiale ferroso, internamente è rivestito in legno; gli altri vani sono: cucina-pranzo, soggiorno, letto, wc, disimpegno, riposto a cui si accede dalla corte, il tetto di questa porzione di edificio è a falde con copertura in coppi siciliani, internamente è rivestito con materiale plastico.

Le aree esterne adiacenti all'edificio sono in parte rivestite con mattoni di cemento, per il resto con solo cemento grezzo. La superficie commerciale dell'immobile in oggetto è data: dalla superficie lorda coperta + la superficie omogeneizzata delle pertinenze e terreno circostante e corrisponde a mq. 246,20 mq. = (137,00+4,60+7,50+1,00+14,10+80,00+2,00)

Al momento del sopralluogo una porzione di fabbricato risulta occupata dai sig. ****omissis****, ****omissis**** giusto contratto di locazione; l'altra porzione è occupata dal sig. ****omissis**** giusto contratto di locazione come inserito nel verbale di sopralluogo (cfr. Allegato n.1 verbale di sopralluogo) (cfr. Allegato n.2 doc. fotografica)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ventennale della conservatoria dei registri immobiliari ex art. 567 c.p.c.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

****omissis****

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

****omissis**** (Proprietà 1/1)

L'esecutato versa in regime di stato civile libero (cfr. allegati n.3, visura storica del bene)

CONFINI

L'intero lotto pignorato confina: a nord con proprietà ****omissis**** o suoi aventi causa, ad est con ****omissis****, a sud proprietà aventi causa ****omissis****, ad ovest con proprietà di ****omissis**** o suoi aventi causa (titolo di proprietà presente agli atti)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	116,00 mq	137,00 mq	1,00	137,00mq	2,60 media 3,00 m	terra
Locale di sgombero	19,00 mq	23,00 mq	0,20	4,60 mq	2,60 media	terra
Veranda scoperta	25,00 mq	25,00 mq	0,30	7,50 mq		terra
Veranda scoperta	10,00 mq	10,00 mq	0,10	1,00 mq		terra
Corte con tettoia(48,00 mq)	141,00 mq	141,00 mq	0,10	14,10 mq		terra
Terreno	800,00 mq	800,00 mq	0,10	80,00 mq		pianeggiante
Terreno	100,00 mq	100,00 mq	0,02	2,00 mq		pianeggiante
Totale superficie convenzionale:				246,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00%		
Superficie convenzionale complessiva:				246,20 mq		

I dati metrici derivano dalle misure rilevate in sede di sopralluogo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 03/02/1989	**omissis** diritto di proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati comune di Trapani **omissis** , Categoria A/6 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita £ 260 Piano T
Dal 03/02/1989 al 03/02/1989*	**omissis** diritto di proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati comune di Trapani **omissis** , Categoria A/6 Cl.4, Cons. 5 vani Rendita £ 260 Piano T
Dal 03/02/1989 al 01/01/1992**	**omissis** diritto di proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati comune di Trapani **omissis** , Categoria A/4 Cl.6, Cons. 9,5 vani Rendita £ 817 Piano T
Dal 01/01/1992***	**omissis** diritto di proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati comune di Trapani **omissis** , Categoria A/4 Cl.6, Cons. 9,5 vani Rendita £ 950.000 Rendita € 490.63 Piano T
Dal 03/02/1989 al 09/07/2009*	**omissis** diritto di proprietà 1000/1000	Catasto Fabbricati comune di Trapani **omissis** 2 , Categoria A/4 Cl.6, Cons. 9,5 vani Rendita £ 950.000 Rendita € 490.63 Piano T
Dal 09/07/2009 al 11/03/2010****	**omissis** diritto di proprietà 1/3 **omissis** diritto di proprietà 2/3	Catasto Fabbricati comune di Trapani **omissis** , Categoria A/4 Cl.6, Cons. 9,5 vani Rendita £ 950.000 Rendita € 490.63 Piano T
Dal 11/03/2010 al 12/10/2010*****	**omissis** diritto di proprietà 1/3 **omissis** diritto di proprietà 2/3	Catasto Fabbricati comune di Trapani **omissis** Categoria A/4 Cl.6, Cons. 9,5 vani Rendita £ 950.000 Rendita € 490.63 Piano T
Dal 12/10/2010 al 31/10/2013*	**omissis** , diritto di proprietà 1/1	Catasto Fabbricati comune di Trapani **omissis** , Categoria A/4 Cl.6, Cons. 9,5 vani Rendita £ 950.000 Rendita € 490.63 Piano T
Dal 31/10/2013 al 29/08/2014*****	**omissis** , diritto di proprietà 1/1	Catasto Fabbricati comune di Trapani **omissis** , Categoria A/4 Cl.6, Cons. 9,5 vani Rendita £ 950.000 Rendita € 490.63 Piano T
Dal 29/08/2014 al 18/03/2024*****	**omissis** diritto di proprietà 1/1	Catasto Fabbricati comune di Trapani **omissis** , Categoria A/4 Cl.6, Cons. 9,5 vani Rendita £ 950.000 Rendita € 490.63 Piano T

Dal 09/11/2015*****	**omissis**, diritto di proprietà 1/1	Catasto Fabbricati comune di Trapani **omissis**, Categoria A/4 Cl.6, Cons. 177,00 mq. escluse le aree scoperte 168,00 mq. Rendita £ 950.000 Rendita € 490.63 Piano T
---------------------	---------------------------------------	---

*Ampliamento del 03/02/1989 in atti dal 14/10/1992 Ampl.(n.126/1989)

** Classamento del 03/02/1989 in atti dal 14/10/1998 del 05/10/1998 (n. 126/1989)

*** Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

**** Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del **omissis** - Dichiarazione di Successione Voltura n. **omissis**

***** Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del **omissis** - Dichiarazione di Successione Voltura n. **omissis**

***** Atto del 12/10/2010 pubb. Uff. **omissis** Compravendita nota presentata con modello unico n. **omissis** -
Variazione del 13/10/2013 prat. N. TP0156877 in atti dal 31/10/2013 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 23228.1/2013)

***** Variazione Toponomastica del 29/08/2014 prat. N. TP0144880 in atti dal 29/08/2014 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n.70037.1/2014)

***** Superficie d'impianto pubblicata il 09/11/2015 - dati relativi alla planimetria presentata il 03/02/1989 n. 126

Il titolare catastale corrisponde al reale intestatario (cfr. Allegato n. 3 visura storica)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
urbana	**omissis**	**omissis**			A/4	6	9,5 vani	177 mq. 168 mq. escluse le aree scoperte	€ 490,63	T	

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato, la sottoscritta C.T.U. ha riscontrato che non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata e protocollata in data 03/02/1989 infatti, il fabbricato originario è diviso in due appartamenti, uno con fronte strada che si sviluppa verso l'interno, l'altro si sviluppa tra la corte ed il giardino retrostante. Per realizzare ciò l'ingresso - disimpegno indicato nella planimetria catastale è stato suddiviso in bagno e riposto dell'appartamento situato tra la corte ed il giardino, la porta di accesso è stata trasformata in finestra del bagno. Inoltre sui luoghi non è stato realizzato il wc adiacente il locale di sgombero; nel vano sgombero è stato realizzato un tramezzo per creare un ripostiglio largo 90 cm. Nel retro del vano cucina è stata chiusa con un muro una piccola porzione di terreno per poter ricavare un piccolo cortile. La tettoia, realizzata su una porzione della corte, non è indicata nella planimetria catastale.

Per la regolarizzazione di tali difformità catastali occorre aggiornare il Catasto Fabbricati, presentando una pratica DOCFA e un FRAZIONAMENTO con nuova planimetria, che rispecchi lo stato reale dei luoghi.

Bisogna evidenziare che nello stralcio di mappa la particella 352 non corrisponde né alla sagoma né alla posizione del fabbricato oggetto di stima così come è nella realtà, .

Per la regolarizzazione di tale incongruenza bisogna aggiornare il Catasto Terreni, presentando una pratica PREGEO, con l'inserimento in mappa dell'immobile corretto.

I costi di regolarizzazione per l'aggiornamento del DOCFA-FRAZIONAMENTO e PREGEO ammontano a circa € 2.500,00 comprensivi di spese + l'onorario del professionista (cfr. Allegato n. 4 planimetria catastale, Allegato n. 5 stralcio di mappa).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'intero immobile è realizzato in muratura portante con conci di tufo dello spessore di 0,30 cm., i tramezzi sono realizzati con segati di tufo; i solai di copertura sono a falde inclinate realizzate con travi e mattoni e rivestiti esternamente con coppi siciliani, internamente in alcuni vani è stato realizzato un controsoffitto rivestito con materiale plastico. Le pareti interne sono rifinite con uno strato di tonachina, il prospetto sulla facciata principale è di tipo li Vigni con zoccolatura in mattoni, le restanti facciate sono trattate con cemento al rustico; i portoncini di ingresso alle abitazioni sono in alluminio e vetro, gli infissi esterni lato strada sono con persiane in alluminio, vetro semplice e imposte interne in legno; quelli dei vani lato corte e giardino sono realizzate in legno, vetro semplice e imposte interne in legno. I vani sono pavimentati in parte con scaglia di cemento e in parte con graniglia, i bagni hanno il pavimento e le pareti rivestite con piastrelle in ceramica e sono dotati di sanitari in ceramica con piatto doccia. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, l'impianto idrico e fognario sono collegati alle reti comunali. Per quanto riguarda l'impianto di climatizzazione vi è solo una pompa di calore non funzionante, la produzione di acqua calda avviene tramite scaldabagni. La porzione di cortile adiacente il fabbricato è rivestita con copertura precariat, realizzata con struttura metallica ricoperta con pannelli in eternit e materiale plastico.

Il fabbricato si presenta in discreto stato per quanto riguarda l'edificio realizzato nel 1959 si evidenzia solo qualche traccia di umidità evidenziata sulle pareti al di sopra dello zocchetto e sotto il controsoffitto, la restante parte, gli spazi esterni e la tettoia necessiterebbero di un intervento sostanziale di manutenzione per ripristinare il deterioramento in diversi punti dell'immobile.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo era presente il sig. ****omissis**** in qualità di esecutato e proprietario del bene pignorato nonché locatario dell'immobile in questione
Esistono due contratti di locazione entrambi opponibili:

1)

- Registrazione contratto: Trapani ****omissis****, cod. Identificativo ****omissis****
- Data di stipula 28/04/2023
- Durata dal 02/05/2023 al 01/05/2027 (4 anni)

Questo contratto è stipulato tra il sig. ****omissis**** (locatore) ed il sig. ****omissis**** (coduttore)

Canone di locazione

Canone annuo : € 2.640,00 come indicato nel contratto originario comunicato all'Agenzia Delle Entrate prot. ****omissis****

Si allega contratto di locazione immobile uso abitativo

2)

- Registrazione contratto: Trapani ****omissis****, cod. Identificativo ****omissis**** Data di stipula 28/04/2023
- Durata dal 02/05/2023 al 01/05/2027 (4 anni)

Questo contratto è stipulato tra il sig. ****omissis**** (locatore) ed i sigg. ****omissis****; ****omissis****; ****omissis****; ****omissis****; (coduttori)

Canone di locazione

Canone annuo : € 5.040,00 come indicato nel contratto originario comunicato all’Agenzia Delle Entrate prot. ****omissis****

Si allega contratto di locazione immobile uso abitativo (cfr. Allegato n 6 contratti di locazione)

Non ci sono né spese né oneri condominiali

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/10/2010 al 17/06/2024*	**omissis** , diritto di proprietà 1/1	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		omissis	12/10/2010	**omissis**	**omissis**
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Trapani	18/10/2010	**omissis**	**omissis**
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trapani	18/10/2010	**omissis**			
Dal 09/07/2009 al 12/10/2010 **	**omissis** ; proprietà quota indivisa 1/3; **omissis** diritto di proprietà indivisa 2/3	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			09/07/2009	**omissis**	**omissis**
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Trapani	04/09/2009	**omissis**	**omissis**
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio registro di Trapani	11/08/2009				
Dal 11/03/2010 al 12/10/2010***	**omissis** proprietà quota 2/3	Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Trapani	22/06/2010	**omissis**	**omissis**
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio registro di Trapani	09/04/2010	**omissis**	**omissis**
		Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 20/12/1971 al 09/07/2009****	**omissis** diritto di proprietà 1000/1000	**omissis**	17/10/2011	**omissis**	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Trapani	22/04/1972	**omissis**	**omissis** *
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio registro di Trapani	10/01/1972	**omissis**			

* Il bene in questione è pervenuto al **omissis** per acquisto fattone in potere dei sig. **omissis** (come sopra identificati)

/ Ai sig. **omissis** il bene sopra descritto è pervenuto per successione in morte del sig. **omissis** La piena proprietà della porzione immobiliare veniva devoluta in virtù di legge, a favore della moglie **omissis** per la quota di 2/3 e del fratello **omissis** per la quota di 1/3 - per successione in morte della sig. **omissis**, la quota di 2/3 veniva devoluta per legge a favore della **omissis**

**** Al sig. **omissis** la proprietà immobiliare è pervenuta in quota 1/1 giusto atto di donazione da parte del padre **omissis** - Si precisa che in data 18/10/2010 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità dal sig. **omissis** in favore del fratello **omissis** per la quota di 1/3 e della moglie **omissis** per la quota di 2/3 quest'ultima, deceduta il giorno 11/03/2010, pur non avendo compiuto atti che comportano accettazione di eredità e non avendo compiuto l'inventario nei termini previsti dall'art. 485 c.c. al momento della sua morte è divenuta erede del defunto marito.

- Si precisa che in data 18/10/2010 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità dalla **omissis** (vedova **omissis**) in favore della sorella **omissis** per la quota di 2/3

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Trapani aggiornate 17/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli: (cfr. Allegato n.7 ispezione ipotecaria)

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Trapani il 18/10/2010
Reg. gen. **omissis** - Reg. part. **omissis**
Quota: 1/1
Importo: € 142.000,00
A favore di **omissis**
Contro **omissis** (esecutato già generalizzato)
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio **omissis**

Trascrizioni

- **Decreto di Sequestro ai sensi dell'art.20 D.L. 159/11**
Trascrizione del 08/03/2016 a
Reg. gen. **omissis** - Reg. part. **omissis**
Emesso: Tribunale di Trapani
Data: **omissis**
N° repertorio: **omissis**
Documenti successivi correlati
 1. Annotazione n. **omissis** (decreto di revoca sequestro ai sensi del D.L. 159/11)
 2. Annotazione n. **omissis** (decreto di revoca sequestro ai sensi del D.L. 159/11)
 3. Annotazione n. **omissis** (decreto di revoca sequestro ai sensi del D.L. 159/11)
 4. Annotazione n. **omissis** (decreto di revoca sequestro ai sensi del D.L. 159/11)
- **Annotazione a trascrizione - Decreto di Revoca Sequestro ai sensi del D.L. 159/11**
del 20/12/2019
Reg. gen. **omissis** - Reg. part. **omissis**
Emesso: Tribunale di Trapani
Data: **omissis**
N° repertorio: **omissis**
Formalità di riferimento: Trascrizione n. **omissis**
- **Pignoramento**
Trascritto a Agenzia delle Entrate di Trapani il **omissis** nascente da verbale di pignoramento
Reg. gen. **omissis** - Reg. part. **omissis**
A favore di **omissis**
Contro **omissis** (esecutato già generalizzato)
Formalità a carico della procedura
Emesso: Tribunale di Trapani
Data: **omissis**
N° repertorio: **omissis**



NORMATIVA URBANISTICA

Nel P.R.G. del Comune di Trapani, l'area su cui ricade il fabbricato è identificata come Z.T.O. (zona territoriale omogenea) B4 Zona di tessuto urbano esistente e di completamento nelle frazioni (If 6,00 mc/mq – 2,5 mc/mq); all'epoca della realizzazione vigeva il P.d.F.

Norme tecniche ed indici: confronta con Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Trapani (cfr. All. n.8 stralcio P.R.G.)

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile oggetto di stima è stato realizzato in due periodi diversi: i tre vani prospicienti la strada e i vani più accessori adiacenti sono stati realizzati nell'anno 1959; la restante parte consistente nel deposito attrezzi da giardinaggio (locale di sgombero), deposito derrate (cucina) e wc che occupano la parte posteriore del fabbricato, risultano essere stati realizzati nell'anno 1974 come dichiarato dal ****omissis**** nella dichiarazione Sostitutiva di Atto di Notorietà. (cfr. Allegato n 9 Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà)

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici

TITOLI ABILITATIVI:

- Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85, n° ****omissis**** intestata al sig. ****omissis**** rilasciata per le seguenti opere realizzate: *Fabbricato terrano per civile abitazione sito in ****omissis****, comprendente un appartamento e n.2 vani deposito, distinto al N.C.E U.*

Per l'immobile sopradescritto non è stato rilasciato il certificato di abitabilità

(cfr. Allegato n. 10 Concessione Edilizia in Sanatoria)

CONFORMITÀ/DIFFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA

Confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria di progetto approvato relativo alla concessione in Sanatoria n. ****omissis****. emerge una difformità sostanziale: l'immobile originario è stato diviso in due appartamenti, uno con fronte strada si sviluppa verso l'interno dove c'è la corte, l'altro si sviluppa tra la corte ed il giardino retrostante. Per poter realizzare ciò è stato necessario modificare la distribuzione e la destinazione d'uso dell'ingresso – disimpegno indicato nella tavola di progetto approvato, destinandolo a bagno e riposto dell'altro appartamento. La porta di accesso all'ingresso disimpegno è stata modificata in finestra. Sui luoghi manca il Wc adiacente il locale di sgombero; nel vano sgombero è stato realizzato un tramezzo parallelo alla parete esterna in cui è stato ricavato un ripostiglio largo 90 cm. Sul retro del vano cucina è stato ricavato un piccolo cortile delimitato da un muro alto circa 2,00 mt. Si fa presente che, il vano destinato a deposito attrezzi da giardinaggio sin dalla sua realizzazione ha sempre avuto un accesso indipendente e non è comunicante con il resto dell'immobile. Alla data odierna non risulta presentata presso l'ufficio tecnico del Comune di Trapani alcuna istanza per regolarizzare le difformità evidenziate. La tettoia realizzata su una porzione della corte risulta non autorizzata. La tettoia si presenta in condizioni precarie: la struttura in più punti è corrosa, il rivestimento è ammalorato e i materiali utilizzati non sono idonei; si consiglia il ripristino dei luoghi operando il disarmo della struttura ed il conferimento dei pannelli di materiali diversi presso le discariche autorizzate. (cfr. All. n.11 progetto approvato) (cfr. Allegato n 12 tavola dello stato dei luoghi)

REGOLARIZZAZIONE/SANABILITÀ DELLE DIFFORMITÀ/ABUSI

- le modifiche interne, il frazionamento del fabbricato in due unità residenziali e la messa in pristino della tettoia sono regolarizzabili possono essere regolarizzate secondo l'art. 37 DPR 380/2001 previa presentazione di pratica edilizia del tipo SCIA in sanatoria, il rilascio del permesso in sanatoria in tale caso è subordinato al pagamento: (sanzione + oneri concessori + diritti di istruttoria e di segreteria, più i bolli, oltre l'onorario del professionista). Pertanto andrà allegato alla pratica di SCIA in sanatoria

un computo metrico di tutti gli interventi realizzati in difformità, ovvero costi di demolizione e smaltimento di materiale inquinante. Le spese di regolarizzazione ammontano a circa € 8.500,00.

I costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia e di messa in pristino ammontano a circa € 8.500,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. *A tal proposito, allo stato attuale non è possibile presentare l'APE così come richiesto da parte del Giudice nel verbale di incarico, poiché, il sig. **omissis** esecutato e proprietario dell'immobile non è in possesso del libretto relativo alla pompa di calore installata all'interno di un vano del bene oggetto di esecuzione immobiliare; pertanto, secondo quanto previsto dal D.Lgs. 192/05, il proprietario è tenuto ad avere il libretto d'impianto per dimostrare le buone condizioni di efficienza degli stessi ai fini della certificazione energetica A.P.E. e vanno allegati alla documentazione, in mancanza di ciò non è possibile trasmettere l'A.P.E. sul nuovo portale APE-SICILIA-ENEA*
- 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 criterio di stima adottato per la determinazione del valore del bene immobile in oggetto è quello sintetico comparativo. Tale criterio, rispetto ai molteplici della metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore commerciale di unità a destinazione residenziale e/o commerciale di tipo "ordinario", come i beni in oggetto e pertanto facilmente comparabili fra loro. Tale metodo si basa sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili, anche presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare, attraverso una specifica ricerca presso operatori del settore immobiliare, il prezzo medio di compravendita in regime di libero mercato. La determinazione del valore unitario finale, deriva pertanto dalla sintesi tra le indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili ed i valori presenti nella Banca Dati dell'O.M.I. dell'agenzia del territorio, con riferimento alla tipologia degli immobili in oggetto. Il bene nel suo insieme è valutato a corpo, tenendo conto di tutte le caratteristiche oggettive. Il risultato della stima del bene in oggetto, per cui si è chiaramente tenuto conto di tutte le caratteristiche oggettive, riportate nella presente relazione peritale, è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini ed in quanto valore revisionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente una eventuale effettiva compravendita che dipende da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

LOTTO UNICO

Fabbricato a destinazione residenziale con annessi corte e giardino retrostante, **omissis**

Bene N° 1 Il compendio oggetto di stima è costituito da: un fabbricato; una corte; un appezzamento di terreno destinato a giardino di pertinenza, il tutto identificato con un'unica particella catastale, sito nel Comune di Trapani nella ****omissis**** in zona di campagna ricca di aree verdi coltivate, giardini e orti con case isolate. Vi si accede percorrendo la SS 113, tale località dista dal capoluogo Trapani circa 15 Km. Il lotto su cui è edificato l'immobile ha un impianto planimetrico di forma regolare e una consistenza catastale di circa 1.200 mq. L'edificio di antica costruzione iniziata antecedentemente al primo settembre '67, nel tempo ha subito un ampliamento. Trattasi di un immobile rurale destinato a civile abitazione, si sviluppa a piano terra, vi si accede dalla strada ****omissis**** attraverso una veranda scoperta e/o da una corte comune posta a sud del fabbricato. Il corpo di fabbrica ha una superficie lorda coperta rilevata di circa 160,00 mq., la superficie catastale escluse le aree scoperte corrisponde a 168,00 mq; un'altezza utile del controsoffitto di circa 3,20 mt.; 2,20 mt. circa all'imposta della falda inclinata. Risulta così composto: n°8 vani utili e n°7 vano accessori; n°3 pertinenze esclusive di ornamento: una veranda scoperta antistante il fabbricato; una corte posta sul lato sud del bene in questione; il giardino retrostante il fabbricato.

L'edificio risulta diviso in due parti: la più antica quella realizzata sul fronte strada è composta da n°4 vani utili e n°4 vano accessori così suddivisi: ingresso-soggiorno, 2 camere da letto, cucina, bagno e riposto, disimpegno, camerino. I tetti sono a falde inclinate con copertura in coppi siciliani, internamente sono stati realizzati dei controsoffitti. La parte realizzata in epoca successiva si sviluppa tra la corte ed il giardino è composta da n°4 vani utili e n°3 vano accessori così suddivisi: un vano utile è il locale deposito-sgombero con accesso indipendente non comunicante con il resto dell'edificio, ha il tetto a falda unica realizzato in materiale ferroso, internamente è rivestito in legno; gli altri vani sono: cucina-pranzo, soggiorno, letto, wc, disimpegno, riposto a cui si accede dalla corte, il tetto di questa porzione di edificio è a falde con copertura in coppi siciliani, internamente è rivestito con materiale plastico.

Le aree esterne adiacenti all'edificio sono in parte rivestite con mattoni di cemento, per il resto con solo cemento grezzo. La superficie commerciale dell'immobile in oggetto, è data: dalla superficie lorda coperta + la superficie omogeneizzata delle pertinenze e terreno circostante e corrisponde a mq. 246,20 mq. =(137,00+4,60+7,50+1,00+14,10+80,00+2,00)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 193, Part. 352, , Categoria A/4

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 1 - Fabbricato a destinazione residenziale con annessi corte e giardino retrostante, siti a **omissis** piano T	246,20 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100,00	€ 90.000,00
Valore di stima:					€ 90.000,00

Valore di stima del bene: **€ 90.000,00**

Nella determinazione del valore finale del bene, saranno indicati i costi di regolarizzazione catastale e/o urbanistica, che vanno decurtati dal valore di stima del bene.

Nel caso specifico i costi di regolarizzazione (catastale + urbanistico-edilizia) ammontano a circa **€ 11.000,00** che andranno decurtati dal valore di stima calcolato del bene.

Valore di stima: € 90.000,00

Deprezamenti

Tipologia di deprezzamento

altro

Valore

Tipo

15,00

%

Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale

11.000,00

€

Valore finale di stima: € 65.500,00

Nella determinazione del valore finale del bene, vanno decurtati dal valore di stima deprezzato del 15%, meno le spese di regolarizzazione per cui (€ 90.000,00 - 15%)= € 76.500,00 - € 11.000,00 = € **65.500,00**

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 19/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ruggirello Angela

ELENCO ALLEGATI:

- N° 1 Verbale di sopralluogo 1
- N° 2 Foto - documentazione fotografica
- N° 3 Visura storica
- N° 4 Planimetria catastale
- N°5 Stralcio di mappa
- N° 6 Contratti di locazione
- N° 7 Ispezione ipotecaria
- N° 8 Stralcio P.R.G.
- N° 9 Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà
- N° 10 Concessione edilizia in sanatoria
- N° 11 Tav. del progetto in Sanatoria
- N° 12 Tav. pianta stato dei luoghi

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Fabbricato a destinazione residenziale con annessi corte e giardino retrostante, ****omissis****

Bene N° 1 Il compendio oggetto di stima è costituito da: un fabbricato; una corte; un appezzamento di terreno destinato a giardino di pertinenza, il tutto identificato con un'unica particella catastale, sito nel ****omissis**** in zona di campagna ricca di aree verdi coltivate, giardini e orti con case isolate. Vi si accede percorrendo la SS 113, tale località dista dal capoluogo Trapani circa 15 Km. Il lotto su cui è edificato l'immobile ha un impianto planimetrico di forma regolare e una consistenza catastale di circa 1.200 mq. L'edificio di antica costruzione iniziata antecedentemente al primo settembre '67, nel tempo ha subito un ampliamento. Trattasi di un immobile rurale destinato a civile abitazione, si sviluppa a piano terra, vi si accede dalla strada ****omissis**** attraverso una veranda scoperta e/o da una corte comune posta a sud del fabbricato. Il corpo di fabbrica ha una superficie lorda coperta rilevata di circa 160,00 mq., la superficie catastale escluse le aree scoperte corrisponde a 168,00 mq; un'altezza utile del controsoffitto di circa 3,20 mt.; 2,20 mt. circa all'imposta della falda inclinata. Risulta così composto: n°8 vani utili e n°7 vano accessori; n°3 pertinenze esclusive di ornamento: una veranda scoperta antistante il fabbricato; una corte posta sul lato sud del bene in questione; il giardino retrostante il fabbricato.

L'edificio risulta diviso in due parti: la più antica quella realizzata sul fronte strada è composta da n°4 vani utili e n°4 vano accessori così suddivisi: ingresso-soggiorno, 2 camere da letto, cucina, bagno e riposto, disimpegno, camerino. I tetti sono a falde inclinate con copertura in coppi siciliani, internamente sono stati realizzati dei controsoffitti. La parte realizzata in epoca successiva si sviluppa tra la corte ed il giardino è composta da n°4 vani utili e n°3 vano accessori così suddivisi: un vano utile è il locale deposito-sgombero con accesso indipendente non comunicante con il resto dell'edificio, ha il tetto a falda unica realizzato in materiale ferroso, internamente è rivestito in legno; gli altri vani sono: cucina-pranzo, soggiorno, letto, wc, disimpegno, riposto a cui si accede dalla corte, il tetto di questa porzione di edificio è a falde con copertura in coppi siciliani, internamente è rivestito con materiale plastico.

Le aree esterne adiacenti all'edificio sono in parte rivestite con mattoni di cemento, per il resto con solo cemento grezzo. La superficie commerciale dell'immobile in oggetto, è data: dalla superficie lorda coperta + la superficie omogeneizzata delle pertinenze e terreno circostante e corrisponde a mq. 246,20 mq. = (137,00+4,60+7,50+1,00+14,10+80,00+2,00)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 193, Part. 352, , Categoria A/4

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

Nel P.R.G. del Comune di Trapani, l'area su cui ricade il fabbricato è identificata come Z.T.O.(zona territoriale omogenea) B4 Zona di tessuto urbano esistente e di completamento nelle frazioni(If 6,00 mc/mq - 2,5 mc/mq); all'epoca della realizzazione vigeva il P.d.F.

Prezzo base d'asta: € 65.500,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: 65.500,00

**Bene N° 1 - FABBRICATO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE CON ANNESSI CORTE E GIARDINO
RETROSTANTE, ****omissis**** -**

Ubicazione:

****omissis**** piano t

Diritto reale:

Proprietà

Quota 1/1

Tipologia immobile:

Edificio residenziale

Superficie 246,20,00 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - ****omissis****
A/4 piano t;

Descrizione:

BENE N° 1 -

Il compendio oggetto di stima è costituito da: un fabbricato; una corte; un appezzamento di terreno destinato a giardino di pertinenza, il tutto identificato con un'unica particella catastale, sito nel ****omissis**** in zona di campagna ricca di aree verdi coltivate, giardini e orti con case isolate. Vi si accede percorrendo la SS 113, tale località dista dal capoluogo Trapani circa 15 Km. Il lotto su cui è edificato l'immobile ha un impianto planimetrico di forma regolare e una consistenza catastale di circa 1.200 mq. L'edificio di antica costruzione iniziata antecedentemente al primo settembre '67, nel tempo ha subito un ampliamento. Trattasi di un immobile rurale destinato a civile abitazione, si sviluppa a piano terra, vi si accede dalla strada ****omissis**** attraverso una veranda scoperta e/o da una corte comune posta a sud del fabbricato. Il corpo di fabbrica ha una superficie lorda coperta rilevata di circa 160,00 mq., la superficie catastale escluse le aree scoperte corrisponde a 168,00 mq; un'altezza utile del controsoffitto di circa 3,20 mt.; 2,20 mt. circa all'imposta della falda inclinata. Risulta così composto: n°8 vani utili e n°7 vano accessori; n°3 pertinenze esclusive di ornamento: una veranda scoperta antistante il fabbricato; una corte posta sul lato sud del bene in questione; il giardino retrostante il fabbricato.

L'edificio risulta diviso in due parti: la più antica quella realizzata sul fronte strada è composta da n°4 vani utili e n°4 vano accessori così suddivisi: ingresso-soggiorno, 2 camere da letto, cucina, bagno e riposto, disimpegno, camerino. I tetti sono a falde inclinate con copertura in coppi siciliani, internamente sono stati realizzati dei controsoffitti. La parte realizzata in epoca successiva si sviluppa tra la corte ed il giardino è composta da n°4 vani utili e n°3 vano accessori così suddivisi: un vano utile è il locale deposito-sgombero con accesso indipendente non comunicante con il resto dell'edificio, ha il tetto a falda unica realizzato in materiale ferroso, internamente è rivestito in legno; gli altri vani sono: cucina-pranzo, soggiorno, letto, wc, disimpegno, riposto a cui si accede dalla corte, il tetto di questa porzione di edificio è a falde con copertura in coppi siciliani, internamente è rivestito con materiale plastico.

Vendita soggetta a IVA:

NO

**Continuità trascrizioni
ex art. 2650 c.c.:**

SI

Stato di occupazione:

L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Trapani il 18/10/2010
Reg. gen. ****omissis**** - Reg. part. ****omissis****
Quota: 1/1
Importo: € 142.000,00
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis**** (esecutato già generalizzato)
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio ****omissis****

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Agenzia delle Entrate di Trapani il ****omissis**** nascente da verbale di pignoramento
Reg. gen. ****omissis**** - Reg. part. ****omissis****
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis**** (esecutato già generalizzato)
Formalità a carico della procedura
Emesso: Tribunale di Trapani
Data: ****omissis****
N° repertorio: ****omissis****

