
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Santoro Luciano, nell'Esecuzione Immobiliare 96/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1	5
Descrizione	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	14
Lotto 2	15
Descrizione	15
Completezza documentazione ex art. 567	15
Titolarità	15
Confini	16
Consistenza	16
Cronistoria Dati Catastali	16
Dati Catastali	17
Precisazioni	17
Stato conservativo	18
Parti Comuni	18
Caratteristiche costruttive prevalenti	18
Stato di occupazione	19
Provenienze Ventennali	19
Formalità pregiudizievoli	21
Normativa urbanistica	23
Regolarità edilizia	23

Vincoli od oneri condominiali	25
Lotto 3	26
Descrizione.....	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	26
Titolarità.....	27
Confini	27
Consistenza	27
Cronistoria Dati Catastali	28
Dati Catastali.....	29
Stato conservativo.....	29
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione.....	31
Provenienze Ventennali.....	31
Formalità pregiudizievoli.....	33
Normativa urbanistica.....	35
Regolarità edilizia.....	35
Stima / Formazione lotti.....	38
Lotto 1.....	38
Lotto 2.....	40
Lotto 3.....	43

INCARICO

In data 10/02/2025, il sottoscritto Arch. Santoro Luciano, con studio in Corso Piersanti Mattarella, 142 - 91100 - Trapani (TP), email santoro.luciano@tiscali.it, PEC luciano.santoro@archiworldpec.it, Tel. 0923 555 611, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Generale Giovanni Ameglio, 58, piano 2 (Coord. Geografiche: 38°01'06,50" nord - 12°32'04,80" est)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - via Generale Giovanni Ameglio, 56, piano terra (Coord. Geografiche: 38°01'06,50" nord - 12°32'04,80" est)
- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Valderice (TP) - via delle Sirene, c.da Sant'Andrea Bassa, piano T-1 (Coord. Geografiche: 38°03'52" nord - 12°33'51" est)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Generale Giovanni Ameglio, 58, piano 2

DESCRIZIONE

Piena proprietà per la quota di diritto di 1/1 di un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un edificio di maggiori dimensioni a quattro elevazioni fuori terra, sito in Trapani, via Gen. Giovanni Ameglio n. 58, da cui ha accesso, composto detto appartamento da ingresso, cinque vani, cucina, bagno, due disimpegni, due ripostigli, w.c., due balconi prospicienti sulla via Gen. Ameglio e due balconi retrostanti prospicienti sull'area condominiale.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto C.T.U., verificata la completezza dei documenti di cui al punto 1 lett. a) del mandato ricevuto, ha proseguito le operazioni peritali operando l'aggiornamento dell'ispezione ipotecaria fino alla data del 14/02/2025 e della visura storica catastale fino alla data del 17/02/2025.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina ad est in parte con la via Gen. Giovanni Ameglio ed in parte con pozzo di luce condominiale, a sud in parte con proprietà **** Omissis ****, in parte con proprietà **** Omissis **** ed in parte con vano scala e pozzo di luce condominiali, ad ovest in parte con proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****, in parte con proprietà **** Omissis **** ed in parte con vano scala e pozzo di luce condominiali, a nord in parte con proprietà altrui ed in parte con vano scala e pozzo di luce condominiali.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	155,14 mq	175,78 mq	1	175,78 mq	3,25 m	2
Balconi scoperti sulla via Gen. Ameglio	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	2
Balconi scoperti retrostanti	4,56 mq	4,56 mq	0,25	1,14 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				177,92 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				177,92 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 363, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8,0 vani Rendita € 0,72 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 24/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 3, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8,0 vani Rendita € 413,17 Piano 2
Dal 24/04/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 363, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8,0 vani Superficie catastale 217 mq Rendita € 413,17 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 17/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 363, Sub. 4, Zc. 2 Categoria A2 Cl.4, Cons. 8,0 vani Superficie catastale 217 mq

		Rendita € 413,17 Piano 2
--	--	-----------------------------

La data del 30/06/1987 si riferisce a quella dell'impianto meccanografico.

Variazione del quadro tariffario dell'01/01/1992.

Variazione di intestazione del 24/04/2003.

Variazione dei dati di superficie del 09/11/2015.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	363	4	2	A2	4	8,0 vani	217 mq	413,17 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste la corrispondenza catastale per quanto riguarda l'intestazione dell'immobile in quanto si deve presentare una domanda di voltura a seguito della "Sentenza del 24/05/2010: il Tribunale definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda ed eccezione disattesa, dichiara inefficacia nei confronti di **** Omissis **** e dell'INAIL, l'atto di compravendita n. 78450 di repertorio del 24/04/2003 ai rogiti del notaio Guglielmo La Fata di Palermo, stipulato tra **** Omissis **** e la società Costruzioni stradali edili s.r.l. CO.S.E. con sede in Palermo. La sentenza pur essendo esecutiva non definitiva in quanto appellata".

Dal sopralluogo, avvenuto il 23/04/2025, sono emerse le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale datata 18/04/1978:

- il vano prospiciente sulla via Ameglio è stato diviso in due vani tramite una parete divisoria;
- il vano porta, lato est dell'ingresso, è stato spostato verso nord;
- il ripostiglio, limitrofo all'ingresso, è lievemente più ampio.

Per la regolarizzazione delle difformità catastali è necessario presentare presso il catasto fabbricati una nuova planimetria aggiornata allo stato dei luoghi.

Gli oneri per la regolarizzazione catastale ammontano complessivamente ad € 800,00 compresa la domanda di

voltura, il tutto a carico dell'acquirente.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo avvenuto il 23/04/2025, l'immobile risultava essere internamente in uno stato sufficiente di manutenzione; invece esternamente le pareti risultavano essere in uno stato mediocre di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti o di dissesto statico e/o strutturale.

PARTI COMUNI

Dall'atto di Donazioni n. 151.567 del repertorio e n. 24.212 della raccolta del 30/08/1990 ai rogiti del notaio Giuseppe Fodale, registrato a Trapani il 10/09/1990 al n. 3217 ed ivi trascritto l'11/09/1990 al n. 18267 del Reg. Gen. e al n. 15173 del Reg. Part., viene riportato quanto segue:

Ciascuno degli appartamenti come sopra donati ha diritto, unitamente alle unità di piano terra, alle proporzionali comunità della cisterna dell'acqua, dell'impianto idrico, della rete fognante, mentre essi appartamenti donati partecipano, unitamente all'appartamento di piano terra rimasto ai donanti, alle comunità dell'androne di ingresso segnato col numero civico 58 della via Gen. Ameglio, del vano scala, dei lastrici solari soprastanti l'appartamento di terzo piano e relativa area, del pozzo di luce interno e del corridoio coperto che dà accesso dal detto pozzo di luce al giardino retrostante il fabbricato, della lavanderia esistente sui terrazzi e di tutte le altre parti, impianti e servizi comuni per legge e per destinazione nel condominio edilizio.

Alla comunità del terreno adibito a giardino retrostante il fabbricato partecipa anche il magazzino terrano rimasto ai donanti il quale vi accede direttamente attraverso una apertura che prospicia sul giardino stesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutture verticali: struttura portante in parte in muratura trazionale ed in parte del tipo intelaiata in cemento armato; condizioni: discrete.

Solai intermedi: piani; condizioni: discrete.

Altezza interna utile: m. 3,25.

Pareti esterne: muratura di tompagno del tipo in conci di tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: prospetto sulla via pubblica del tipo Li Vigni; intonaco parete esterna retrostante con ultimo strato di tonacino; condizioni: mediocri.

Pareti interne: pareti divisorie interne in segati di tufo; pareti dei bagni e della cucina rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: discrete.

Pavimentazione interna: in mattoni di cemento e scagliette di marmo; condizioni: discrete.

Infissi esterni: in legno con tapparelle in pvc; condizioni: mediocri.

Infissi interni: in legno tamburato; condizioni: mediocri.

Impianto elettrico: sottotraccia; manca la dichiarazione di conformità; condizioni sufficienti.

Impianto idrico: sottotraccia; manca la dichiarazione di conformità; condizioni sufficienti.

Esposizione: due camera ad ovest ed una camera con vista interna nel pozzo di luce.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

In data 13/02/2025 il sottoscritto avanzava tramite p.e.c., presso l'Agenzia delle Entrate di Trapani, richiesta di copia di eventuali contratti di locazione in essere.

In data 24/03/2025 l'Agenzia delle Entrate di Trapani inviava al sottoscritto la seguente nota:

"Dal 2000 a oggi non esistono contratti di locazione stipulati, dal soggetto esegutato, in qualità di locatore. Eventuali ricerche, ante anno 2000, non ci consentirebbero di identificare gli immobili sui quali risultassero accesi, perché non vi era l'obbligo delle parti di inserire i dati catastali degli immobili".

Alla data del sopralluogo avvenuto il 23/04/2025, l'immobile risultava occupato da **** Omissis **** e dalla figlia convivente; non è stato esibito alcun contratto di locazione.

PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/08/1990 al 24/04/2003	**** Omissis ****	atto di donazioni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Fodale Giuseppe	30/08/1990	151567	24212
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di pubblicità immobiliare	11/09/1990	18267	15173
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del registro	10/09/1990	3217	

Dal 24/04/2003 al 21/02/2025	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Guglielmo La Fata	24/04/2003	78450	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di pubblicità immobiliare	02/05/2003	10720	9002
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Palermo-Ufficio del registro			

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.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 14/02/2025, non risultano altri atti di traferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

Con Sentenza del 24/05/2010 il Tribunale definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda ed eccezione disattesa, dichiara inefficacia nei confronti di **** Omissis **** e dell'INAIL, l'atto di compravendita n. 78450 di repertorio del 24/04/2003 ai rogiti del notaio Guglielmo La Fata di Palermo, stipulato tra **** Omissis **** e la società Costruzioni stradali edili s.r.l. CO.S.E. con sede in Palermo. La sentenza pur essendo esecutiva non definitiva in quanto appellata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 14/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Trapani il 17/12/2010
Reg. gen. 28376 - Reg. part. 4920
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà

Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 214.709,83
Rogante: Corte di Appello di Palermo
Data: 04/06/2009
N° repertorio: 9145/2009

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 17/10/2022
Reg. gen. 21092 - Reg. part. 17662
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 15/11/2023
Reg. gen. 23297 - Reg. part. 19002
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **Annotazione a trascrizione**
Trascritto a Trapani il 15/12/2010
Reg. gen. 28045 - Reg. part. 3156
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Sezione D della nota: Con sentenza del 24/05/2010 il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda ed eccezione disattesa, dichiara inefficacia nei confronti di Ania Giuseppe e dell'INAIL gli atti di compravendita stipulati tra **** Omissis **** e la C.O.S.E. s.r.l. in data 24/04/2003 ai rogiti del Notaio G. La Fata (Rep. n. 78450). La sentenza pur essendo esecutiva non definitiva in quanto appellata.

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione annotazione a trascrizione del 15/12/2010:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00

imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 17/12/2010:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

3. Cancellazione di Pignoramento del 17/10/2022:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

4. Cancellazione di Pignoramento del 15/11/2023:

imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.176,00 a carico della procedura.

Sull'immobile grava:

1)- Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizioni del 09/05/2007, Tribunale di Trapani n. 3850 di repertorio, trascritta a Trapani il 22/05/2007 al n. 14932 del Reg. Gen. ed al n. 10293 del Reg. Part. a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****, **** Omissis **** e Costruzioni stradali edili s.r.l. CO.S.E. con sede in Palermo.

2)- Domanda giudiziale - Accertamento simulazione atti dell'11/03/2008, Tribunale di Trapani n. 506/2008 di repertorio, trascritta a Trapani il 15/04/2008 al n. 9644 del Reg. Gen. ed al n. 7133 del Reg. Part. a favore di I.N.A.I.L. con sede in Roma contro **** Omissis ****, **** Omissis **** e Costruzioni stradali edili s.r.l. CO.S.E. con sede in Palermo.

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto al P.R.G. di Trapani, l'immobile si trova all'interno della zona omogenea B.1 (zona del tessuto urbano esistente e di completamento).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Licenza di costruzione rilasciata il 22/03/1966.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato il 28/04/2025 presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 23/04/2025, sono state riscontrate difformità rispetto al progetto allegato alla Licenza di costruzione rilasciata dal Sindaco del Comune di Trapani in data 22/03/1966.

Tali difformità riscontrate consistono:

1. nella realizzazione di una parete divisoria posta tra i due vani prospicienti sulla via pubblica;
2. nell'esecuzione di una parete divisoria posta a sud dell'ingresso al fine di realizzare un ripostiglio;
3. nello spostamento del vano porta posta nella parete est dell'ingresso;
4. nella demolizione di pareti divisorie di modesta entità.

Dalle verifiche eseguite emerge che le difformità sopra descritte sono sanabili sotto il profilo urbanistico, ai sensi del 6° comma dell'art. 3 della L.R. 10/08/2016 n. 16 ss.mm.ii., mediante il pagamento della sanzione pecunaria pari ad € 1.000,00 per mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 2° della stessa L.R. n. 16/2016.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

- sanzione pecunaria € 1.000,00
- spese di istruttoria € 120,00
- diritti di segreteria € 54,66
- oneri professionali € 1.000,00.

L'importo complessivo degli oneri è pari ad € 2.174,66.

Per l'agibilità dell'immobile occorre presentare al Comune una Segnalazione Certificata di Agibilità, i cui oneri sono:

- autorizzazione allo scarico delle acque reflue nella pubblica fognatura (oneri professionali e diritti vari): importo € 700,00;
- diritti di segreteria: importo € 50,00
- diritti di istruttoria: importo € 50,00
- certificato di conformità dell'impianto elettrico: importo € 300,00;
- certificato di conformità dell'impianto idrico-sanitario: importo € 300,00;
- sanzione amministrativa per ritardata presentazione S.C.A.: € 464,00;
- oneri professionali € 700,00.

Importo totale pari ad € 1.864,00 a carico dell'acquirente.

Il costo complessivo per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile è di € 4.038,66 (= 2.174,66 + 1.864,00) a carico dell'acquirente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali perchè l'immobile fa parte di un edificio con più abitazioni, avente diritto di accesso dall'androne e dal vano scala comuni.

Le spese condominiali sono quelle previste dal codice civile.

Il condominio non è costituito e non vi è alcun amministratore.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - via Generale Giovanni Ameglio, 56, piano terra

DESCRIZIONE

Piena proprietà per la quota di diritto di 1/1 di un magazzino posto al piano terra di un edificio di maggiori dimensioni a quattro elevazioni fuori terra, sito in Trapani, via Gen. Giovanni Ameglio n. 56, da cui ha accesso, composto detto magazzino da un locale, con accesso dalla via Gen. Ameglio, e da un vano retrostante.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto C.T.U., verificata la completezza dei documenti di cui al punto 1 lett. a) del mandato ricevuto, ha proseguito le operazioni peritali operando l'aggiornamento dell'ispezione ipotecaria fino alla data del 14/02/2025 e della visura storica catastale fino alla data del 17/02/2025.

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina ad est con la via Gen. Giovanni Ameglio, a sud con androne, vano scala e pozzo di luce condominiali, ad ovest in parte con proprietà **** Omissis **** e **** Omissis *** ed in parte con proprietà *** Omissis ***.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	64,17 mq	74,20 mq	1	74,20 mq	4,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				74,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				74,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel calcolo delle superficii non si è tenuto conto dell'area occupata dal locale adibito a w.c. in quanto ricadente su area condominiale e non oggetto della presente procedura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1990 al 06/05/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 363, Sub. 7, Zc. 2 Categoria C2 Cl.5, Cons. 69 mq Piano T
Dal 06/05/1997 al 05/11/1997	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 363, Sub. 7, Zc. 2 Categoria C2 Piano T
Dal 05/11/1997 al 24/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 363, Sub. 7, Zc. 2 Categoria C2 Cl.5, Cons. 69 mq Rendita € 174,61 Piano T
Dal 24/04/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 363, Sub. 7, Zc. 2 Categoria C2 Cl.5, Cons. 69 mq Rendita € 174,61 Piano T
Dal 09/11/2015 al 17/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 363, Sub. 7, Zc. 2

		Categoria C2 Cl.5, Cons. 69 mq Superficie catastale 80 mq Rendita € 174,61 Piano T
--	--	--

Variazione del 19/02/1990 per frazionamento e fusione.

Variazione di intestazione del 06/05/1997.

Variazione del 05/11/1997 per attribuzione di rendita.

Variazione d'intestazione del 24/04/2003.

Variazione di superficie del 09/11/2015.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	363	7	2	C2	5	69 mq	80 mq	174,61 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste la corrispondenza catastale per quanto riguarda l'intestazione dell'immobile in quanto si deve presentare una domanda di volture a seguito della "Sentenza del 24/05/2010: il Tribunale definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda ed eccezione disattesa, dichiara inefficacia nei confronti di **** Omissis **** e dell'INAIL, l'atto di compravendita n. 78450 di repertorio del 24/04/2003 ai rogiti del notaio Guglielmo La Fata di Palermo, stipulato tra **** Omissis **** e la società Costruzioni stradali edili s.r.l. CO.S.E. con sede in Palermo. La sentenza pur essendo esecutiva non definitiva in quanto appellata".

Alla data del sopralluogo avvenuto il 23/04/2025, lo stato dei luoghi corrispondeva alla planimetria catastale datata 30/10/1989.

PRECISAZIONI

Si osserva che nella zona sud dell'unità immobiliare è stato realizzato un vano porta di collegamento della presente unità immobiliare con un locale adibito a w.c.

Allo stato di fatto detto w.c. è al servizio dell'immobile, oggetto della presente procedura, però lo stesso w.c. non è interessato dalla presente procedura perchè insiste su area condominiale, e precisamente occupa una parte del pozzo di luce condominiale.

Per le motivazioni sopra riportate, il vano porta di collegamento tra l'immobile, oggetto della presente procedura, ed il locale adibito a w.c. dovrà essere chiuso dall'acquirente.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo avvenuto il 23/04/2025, l'immobile risultava essere internamente in discreto stato di manutenzione; invece esternamente le pareti risultavano essere in uno stato mediocre di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti o di dissesto statico e/o strutturale.

PARTI COMUNI

Dall'atto di Donazioni n. 151.567 del repertorio e n. 24.212 della raccolta del 30/08/1990 ai rogiti del notaio Giuseppe Fodale, registrato a Trapani il 10/09/1990 al n. 3217 ed ivi trascritto l'11/09/1990 al n. 18267 del Reg. Gen. e al n. 15173 del Reg. Part., viene riportato quanto segue:

Ciascuno degli appartamenti come sopra donati ha diritto, unitamente alle unità di piano terra, alle proporzionali comunità della cisterna dell'acqua, dell'impianto idrico, della rete fognante, "omissis".

Alla comunità del terreno adibito a giardino retrostante il fabbricato partecipa anche il magazzino terrano rimasto ai donanti il quale vi accede direttamente attraverso una apertura che prospicia sul giardino stesso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutture verticali: struttura portante in parte in muratura trazionale ed in parte del tipo intelaiata in cemento armato; condizioni: discrete.

Solai intermedi: piani; condizioni: discrete.

Altezza interna utile: m. 4,00.

Pareti esterne: muratura di tompagno del tipo in conci di tufo; coibentazione: inesistente; rivestimento: prospetto sulla via pubblica del tipo Li Vigni; intonaco parete esterna retrostante con ultimo strato di tonacino; condizioni: mediocri.

Pavimentazione interna: monocottura; condizioni: discrete.

Infissi esterni: porta retrostante in legno, vano porta sulla via pubblica dotata di saracinesca in metallo; condizioni: mediocri.

Impianto elettrico: sottotraccia; manca la dichiarazione di conformità; condizioni sufficienti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo avvenuto il 23/04/2025, l'immobile risultava essere nella disponibilità del debitore.

PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/09/1951 al 06/05/1997	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio C. Barresi	18/09/1951		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del registro	08/10/1951	878	
Dal 06/05/1997 al 21/02/2000	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/05/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di pubblicità immobiliare	15/10/2002	20854	17236
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Varese-Ufficio del registro	14/11/1997	1409/1997	
Dal 21/02/2000 al 24/04/2003	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione testamentaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		21/02/2000		
Trascrizione				
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di pubblicità immobiliare	03/10/2002	19825	16372	
Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Agenzia delle Entrate di Varese-Ufficio del registro	20/06/2000	730/2000		
Dal 24/04/2003 al 21/02/2025	**** Omissis ****	atto di compravendita		
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
notaio Guglielmo La Fata	24/04/2003	78450		
Trascrizione				
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di pubblicità immobiliare	02/05/2003	10720	9002	
Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Agenzia delle Entrate di Palermo-Ufficio del registro				

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 14/02/2025, non risultano altri atti di traferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

Con Sentenza del 24/05/2010 il Tribunale definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda ed eccezione disattessa, dichiara inefficacia nei confronti di **** Omissis **** e dell'INAIL, l'atto di compravendita n. 78450 di repertorio del 24/04/2003 ai rogiti del notaio Guglielmo La Fata di Palermo, stipulato tra **** Omissis **** e la società Costruzioni stradali edili s.r.l. CO.S.E. con sede in Palermo. La sentenza pur essendo esecutiva non definitiva in quanto appellata.

Si segnala l'assenza dell'accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** da parte del coniuge **** Omissis

**** e dei figli **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****.

Si segnala l'assenza dell'accettazione tacita dell'eredità di **** Omissis **** da parte dei figli **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****.

L'eredità di **** Omissis **** è stata devoluta per testamento pubblico n. 1646 del repertorio degli atti di ultima volontà del 30/08/1990 ai rogiti del notaio Giuseppe Fodale, pubblicato con Verbale Archivio Notarile di Trapani in data 22/03/2000 repertorio archivio n. 7334 e repertorio del notaio n. 160577, registrato a Trapani il 27/03/2000 al n. 1016 serie I, con il quale veniva assegnata a **** Omissis ****, tra gli altri, la quota di 1/2 di piena proprietà sull'immobile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 14/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Trapani il 17/12/2010
Reg. gen. 28376 - Reg. part. 4920
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 214.709,83
Rogante: Corte di Appello di Palermo
Data: 04/06/2009
N° repertorio: 9145/2009

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 17/10/2022
Reg. gen. 21092 - Reg. part. 17662
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 15/11/2023
Reg. gen. 23297 - Reg. part. 19002
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **Annotazione a trascrizione**

Trascritto a Trapani il 15/12/2010

Reg. gen. 28045 - Reg. part. 3156

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Sezione D della nota: Con sentenza del 24/05/2010 il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda ed eccezione disattesa, dichiara inefficacia nei confronti di Ania Giuseppe e dell'INAIL gli atti di compravendita stipulati tra **** Omissis **** e la C.O.S.E. s.r.l. in data 24/04/2003 ai rogiti del Notaio G. La Fata (Rep. n. 78450). La sentenza pur essendo esecutiva non definitiva in quanto appellata.

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione annotazione a trascrizione del 15/10/2010:

imposta ipotecaria	€ 200,00
tassa ipotecaria	€ 35,00
imposta di bollo	€ 59,00
Totale	€ 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 17/12/2010:

imposta ipotecaria	€ 200,00
tassa ipotecaria	€ 35,00
imposta di bollo	€ 59,00
Totale	€ 294,00

3. Cancellazione di Pignoramento del 17/10/2022:

imposta ipotecaria	€ 200,00
tassa ipotecaria	€ 35,00
imposta di bollo	€ 59,00
Totale	€ 294,00

4. Cancellazione di Pignoramento del 15/11/2023:

imposta ipotecaria	€ 200,00
tassa ipotecaria	€ 35,00
imposta di bollo	€ 59,00
Totale	€ 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 1.176,00 a carico della procedura.

Sull'immobile grava:

1)- Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizioni del 09/05/2007, Tribunale di Trapani n. 3850 di repertorio, trascritta a Trapani il 22/05/2007 al n. 14932 del Reg. Gen. ed al n. 10293 del Reg. Part. a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****, **** Omissis **** e Costruzioni stradali edili s.r.l. CO.S.E. con sede in Palermo.

2)- Domanda giudiziale - Accertamento simulazione atti dell'11/03/2008, Tribunale di Trapani n. 506/2008 di repertorio, trascritta a Trapani il 15/04/2008 al n. 9644 del Reg. Gen. ed al n. 7133 del Reg. Part. a favore di I.N.A.I.L. con sede in Roma contro **** Omissis ****, **** Omissis **** e Costruzioni stradali edili s.r.l. CO.S.E. con sede in Palermo.

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto al P.R.G. di Trapani, l'immobile si trova all'interno della zona omogenea B.1 (zona del tessuto urbano esistente e di completamento).

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Progetto approvato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 20/02/1951.

Autorizzazione rilasciata in data 22/02/1951 dal Commissario Prefettizio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Alla data del sopralluogo avvenuto il 23/04/2025, sono state riscontrate difformità rispetto al progetto allegato all'Autorizzazione rilasciata in data 22/02/1951 dal Commissario Prefettizio; tali difformità sono le seguenti:

- ampliamento del vano porta nel muro portante e prospiciente sulla via pubblica;
- chiusura di due vani porta e realizzazione di un vano porta nel portante retrostante;
- cambio della destinazione d'uso dell'unità immobiliare da abitazione a magazzino;
- demolizione parziale dei muri interni e delle pareti divisorie.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii;
- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile occorre presentazione istanza, ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii, presso il Comune di Trapani.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

1)- Pratica per il Comune:

- sanzione amministrativa € 1.032,00
- diritti di istruttoria € 51,65
- diritti di segreteria € 54,66;
- oneri professionali € 2.000,00.

Importo totale pari ad € 3.138,31.

2)- Pratica per il Genio Civile:

Occorre depositare un progetto presso il Genio Civile di Trapani in quanto sono state realizzate opere strutturali.

- diritti e bolli € 82,00
- oneri professionali € 1.500,00.

Importo totale pari ad € 1.582,00.

3)- Pratica per l'agibilità dell'immobile:

Per l'agibilità dell'immobile occorre presentare al Comune una Segnalazione Certificata di Agibilità, i cui oneri sono:

- diritti di segreteria: importo € 54,66
- diritti di istruttoria: importo € 120,00
- certificato di conformità dell'impianto elettrico: importo € 300,00;
- oneri professionali € 700,00.

Importo totale per l'agibilità pari ad € 1.174,66.

L'importo complessivo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile ammontano ad € 5.894,97 a carico dell'acquirente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Le spese condominiali sono quelle previste dal codice civile.

Il condominio non è costituito e non vi è alcun amministratore.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Valderice (TP) - via delle Sirene, traversa di via delle Segherie, c.da Sant'Andrea Bassa, piano T-1

DESCRIZIONE

Piena proprietà per la quota di diritto di 1/1 di un immobile composto da un corpo di fabbrica principale a due elevazioni fuori terra, due corpi di fabbrica accessori ad una sola elevazione fuori terra e staccati dal corpo di fabbrica principale, nonchè da terreno libero circostante con accesso dalla via delle Sirene.

Il lotto di terreno è perimetralmente chiuso tramite recinzione in muratura; l'ingresso è munito di cancello in ferro battuto.

All'immobile si accede dalla strada pubblica, denominata via delle Sirene, quest'ultima è allo stato naturale; l'immobile gode di vista panoramica sul mare.

CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE

Il piano terra è composto da soggiorno, bagno, ripostiglio e cucina.

Il primo piano è composto da tre vani, ingresso, bagno, ripostiglio, disimpegno e ballatoio perimetrale.

I due piani sono collegati tramite una rampa di scala esterna.

CORPO DI FABBRICA ACCESSORIO

Il corpo di fabbricato accessorio è composto da un vano, una cucina, un w.c., nonchè da una tettoia con un piccolo forno in muratura appoggiato al muro di confine lato ovest.

LOCALI TECNICI

I locali tecnici sono composti da due piccoli vani, non comunicanti, con accesso autonomo ed appoggiati sul muro di recinzione posto ad ovest.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto C.T.U., verificata la completezza dei documenti di cui al punto 1 lett. a) del mandato ricevuto, ha proseguito le operazioni peritali operando l'aggiornamento dell'ispezione ipotecaria fino alla data del 14/02/2025 e della visura storica catastale fino alla data del 17/02/2025.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'atto di pignoramento immobiliare, trascritto a Trapani il 15/11/2023 al n. 23297 del Reg. Gen. ed al n. 19002 del Reg. Part., comprende l'immobile.

CONFINI

L'intero immobile confina a nord con proprietà **** Omissis ****, ad est con proprietà **** Omissis ****, a sud con la via delle Sirene, ad ovest con proprietà di **** Omissis ***.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,46 mq	63,22 mq	1	63,22 mq	3,00 m	terra
Abitazione	51,29 mq	63,00 mq	1	63,00 mq	3,30 m	primo
Ballatoio scoperto	33,33 mq	33,33 mq	0,15	5,00 mq	0,00 m	terra
Ballatoio scoperto	35,64 mq	35,64 mq	0,15	5,35 mq	0,00 m	primo
locali accessori - corpo di fabbrica lato est	33,65 mq	42,75 mq	0,60	25,65 mq	3,00 m	terra

Veranda coperta del corpo accessorio	58,18 mq	59,91 mq	0,60	35,95 mq	3,25 m	terra
Terreno libero	605,48 mq	605,48 mq	0,10	60,55 mq	0,00 m	
locali tecnici	4,07 mq	6,13 mq	0,3	1,84 mq	1,57 m	terra
Totale superficie convenzionale:			260,56 mq			
Incidenza condominiale:			0,00	%		
Superficie convenzionale complessiva:			260,56 mq			

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza media del piano primo è di m. 3,30 = m. (2,80 + 3,80) x 1/2.

L'altezza media della veranda coperta del corpo di fabbrica accessorio, lato est, è di m. 3,25 = m. (2,90 + 3,60) x 1/2.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 382 Categoria A2 Cl.13, Cons. 8 vani Rendita € 1,34 Piano T-1
Dal 01/01/1992 al 10/04/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 382 Categoria A2 Cl.13, Cons. 8,0 vani Rendita € 743,69 Piano T-1
Dal 10/04/1995 al 24/04/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 382 Categoria A2 Cl.11, Cons. 11 vani Rendita € 710,13 Piano T-1
Dal 24/04/2003 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 382 Categoria A2 Cl.11, Cons. 11 vani Rendita € 710,13 Piano T-1
Dal 09/11/2015 al 17/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 382 Categoria A2 Cl.11, Cons. 11 vani

		Superficie catastale 181 mq Rendita € 710,43 Piano T-1
--	--	--

La data del 30/06/1987 corrisponde a quella dell'impianto meccanografico.

Variazione del quadro tariffario dell'01/01/1992.

Variazione di classamento del 10/04/1995.

Variazione 'intestazione del 24/04/2003.

Variazione dei dati superficie del 09/11/2015.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	5	382			A2	11	11 vani	181 mq	710,43 €	T-1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste la corrispondenza catastale per quanto riguarda l'intestazione dell'immobile in quanto si deve presentare una domanda di voltura a seguito della "Sentenza del 24/05/2010: il Tribunale definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda ed eccezione disattesa, dichiara inefficacia nei confronti di **** Omissis **** e dell'INAIL, l'atto di compravendita n. 78450 di repertorio del 24/04/2003 ai rogiti del notaio Guglielmo La Fata di Palermo, stipulato tra **** Omissis **** e la società Costruzioni stradali edili s.r.l. CO.S.E. con sede in Palermo. La sentenza pur essendo esecutiva non definitiva in quanto appellata".

Alla data del sopralluogo avvenuto il 23/04/2025, lo stato dei luoghi corrispondeva alla planimetria catastale presentata il 10/04/1995.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo avvenuto il 23/04/2025, l'immobile risultava essere internamente in uno stato discreto di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti o di

dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE

Fondazioni: del tipo a travi rovesce in c.a.

Esposizione piano primo: due camere esposte a sud-est ed una camera esposta a nord-ovest.

Altezza interna piano terra: m. 3,00.

Altezza interna piano primo: minima m. 2,80 e massima m. 3,80.

Strutture verticali: struttura portante del tipo intelaiata in cemento armato; condizioni: buone.

Solaio intermedio: piano del tipo in latero-cemento; condizioni: buone.

Solaio di copertura: costituito da due falde inclinate con struttura in latero-cemento e con soprastanti tegole; condizioni: buone.

Pareti esterne: muratura di tompagno in conci di tufo legati con malta cementizia; coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco con l'ultimo strato del tipo "Li Vigni"; condizioni: buone.

Pareti interne: pareti divisorie interne in segati di tufo, intonaci di tipo civile con l'ultimo strato di tonachino; pareti dei bagni rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: mattoni di ceramica; condizioni: buone.

Infissi esterni: in legno con persiane in legno; condizioni: discrete.

Infissi interni: in legno tamburato; condizioni: buone.

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia, manca il certificato di conformità; condizioni: buone.

Impianto idrico: del tipo sottotraccia, manca il certificato di conformità; condizioni: buone.

CORPO DI FABBRICA ACCESSORIO

Fondazioni: continue in c.a.

Fondazioni della tettoia: del tipo a travi rovesce in c.a.

Altezza interna: m. 3,00.

Altezza interna della tettoia: minima m. 2,90 e massima m. 3,60.

Strutture verticali: muratura tradizionale in conci di tufo legati con malta cementizia; condizioni: buone.

Strutture verticali della tettoia: struttura portante del tipo intelaiata in cemento armato; condizioni: buone.

Solaio di copertura: del tipo piano in latero-cemento; condizioni: buone.

Solaio di copertura della tettoia: del tipo a falda inclinata con struttura in latero-cemento e con soprastanti tegole; condizioni: buone.

Pareti esterne: coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco con l'ultimo strato del tipo "Li Vigni"; condizioni: buone.

Pareti interne: pareti divisorie interne in parte in muratura tradizionale ed in parte in segati di tufo, intonaci di tipo civile con l'ultimo strato di tonachino; pareti del w.c. rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: mattoni di scaglie di marmo e cemento bioanco; condizioni: discrete.

Pavimentazione della tettoia: mattoni di cotto; condizioni: buone.

Infissi esterni: in allumino anodizzato con tapparelle in pvc; condizioni: discrete.

Infissi interni: in legno tamburato; condizioni: buone.

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia, manca il certificato di conformità; condizioni: buone.

Impianto idrico: del tipo sottotraccia, manca il certificato di conformità; condizioni: buone.

LOCALI TECNICI

Altezza interna: m. 1,50.

Strutture verticali: muratura tradizionale in conci di tufo legati con malta cementizia; condizioni: discrete.

Copertura del tipo a falda inclinata con soprastanti tegole; condizioni: mediocri.

Terreno esclusivo circostante e chiuso con muri di recinzione in muratura e cancello in ferro battuto.

Il muro di recinzione, limitrofo alla via pubblica, è rivestito con pietra locale informe.

La pavimentazione dei viali è realizzata con pietra locale informe.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo avvenuto il 23/04/2025, l'immobile risultava essere nella piena disponibilità del debitore.

PROVENIENZE VENTENNIALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/02/1978 al 24/04/2003	**** Omissis ****	atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giuseppe Di Vita	24/02/1978	32759	9693
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di pubblicità immobiliare	24/03/1978	4943	2377
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del registro	15/03/1978	2488	
Dal 24/04/2003 al 21/02/2025	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Guglielmo La Fata	24/04/2003	78451	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di pubblicità immobiliare	02/05/2003	10721	9003
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Palermo-Ufficio del registro			

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.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 14/02/2025, non risultano altri atti di traferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

Con Sentenza del 24/05/2010 il Tribunale definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda ed eccezione disattesa, dichiara inefficacia nei confronti di **** Omissis **** e dell'INAIL, l'atto di compravendita n.

78451 di repertorio del 24/04/2003 ai rogiti del notaio Guglielmo La Fata di Palermo, stipulato tra **** Omissis **** e la società Costruzioni stradali edili s.r.l. CO.S.E. con sede in Palermo. La sentenza pur essendo esecutiva non definitiva in quanto appellata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 14/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Trapani il 17/12/2010
Reg. gen. 28376 - Reg. part. 4920
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 400.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 214.709,83
Rogante: Corte di Appello di Palermo
Data: 04/06/2009
N° repertorio: 9145/2009

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 17/10/2022
Reg. gen. 21092 - Reg. part. 17662
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 15/11/2023
Reg. gen. 23297 - Reg. part. 19002
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a trascrizioni

- **Annotazione a trascrizione**
Trascritto a Trapani il 15/12/2010
Reg. gen. 28046 - Reg. part. 3157
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Note: Sezione D della nota: Con sentenza del 24/05/2010 il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda ed eccezione disattesa, dichiara inefficacia nei confronti di **** Omissis **** e dell'INAIL gli atti di compravendita stipulati tra **** Omissis **** e la C.O.S.E. s.r.l. in data 24/04/2003 ai rogiti del Notaio G. La Fata (Rep. n. 78450). La sentenza pur essendo esecutiva non definitiva in quanto appellata.

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione annotazione a trascrizione del 15/12/2010:

imposta ipotecaria	€ 200,00
tassa ipotecaria	€ 35,00
imposta di bollo	€ 59,00
Totale	€ 294,00

2. Cancellazione di Ipoteca Giudiziale del 17/12/2010:

imposta ipotecaria	€ 1.483,84 (= € 296.767,48 x 0,50%)
tassa ipotecaria	€ 35,00
imposta di bollo	€ 59,00
Totale	€ 1.577,84

3. Cancellazione di Pignoramento del 17/10/2022:

imposta ipotecaria	€ 200,00
tassa ipotecaria	€ 35,00
imposta di bollo	€ 59,00
Totale	€ 294,00

4. Cancellazione di Pignoramento del 15/11/2023:

imposta ipotecaria	€ 200,00
tassa ipotecaria	€ 35,00
imposta di bollo	€ 59,00
Totale	€ 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 2.459,84 a carico della procedura.

Sull'immobile grava:

1)- Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizioni del 09/05/2007, Tribunale di Trapani n. 3850 di repertorio, trascritta a Trapani il 22/05/2007 al n. 14932 del Reg. Gen. ed al n. 10293 del Reg. Part. a favore di **** Omissis **** contro **** Omissis ****, **** Omissis **** e Costruzioni stradali edili s.r.l. CO.S.E. con sede in Palermo.

2)- Domanda giudiziale - Accertamento simulazione atti dell'11/03/2008, Tribunale di Trapani n. 506/2008 di repertorio, trascritta a Trapani il 15/04/2008 al n. 9644 del Reg. Gen. ed al n. 7133 del Reg. Part. a favore di I.N.A.I.L. con sede in Roma contro **** Omissis ****, **** Omissis **** e Costruzioni stradali edili s.r.l. CO.S.E. con sede in Palermo.

NORMATIVA URBANISTICA

Rispetto al P.R.G. vigente di Valderice, l'intero immobile si trova all'interno della zona omogenea CO (case singole e/o agglomerati abusivi già consolidati).

L'intero lotto di terreno ricade all'interno della fascia di rispetto 300 m. dalla battigia per cui la zona è sottoposta a vincolo paesaggistico della legge Galasso n. 431/85.

Una parte del lotto di terreno, e precisamente quella parte di terreno sulla quale insistono i tre corpi di fabbrica, ricade all'interno della fascia di rispetto 100 m. dal depuratore; in tale zona esiste il vincolo assoluto di inedificabilità dall'impianto di depurazione.

Rispetto alla variante al P.R.G. di Valderice adottata dal Commissario ad acta con delibera n. 01/C dell'08/10/2024, l'intero immobile si trova all'interno della zona omogenea CB (ambiti già edificati che non possiedono i requisiti dell'art. 2 del D.M. n. 1444/68).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Concessione Edilizia in Sanatoria n. 28 del 09/03/2000.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato in data 30/04/2025 presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

La Concessione Edilizia in Sanatoria n. 28 del 09/03/2000 è stata rilasciata secondo le seguenti PRESCRIZIONI SPECIALI:

a) nessuna modifica può essere apportata all'immobile in questione senza preventiva autorizzazione del

Comune;

b) restano salvi, riservati e rispettati tutti i diritti di terzi;

c) dovranno essere rispettate le seguenti leggi:

- Legge Regionale 15.05.86 n. 27, sulla disciplina degli scarichi;

- Legge 31.03.68 n. 186, per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzione di infortuni;

d) dovranno essere rispettate le condizioni risultanti dai pareri dell'U.T.C. o di altri Enti riportati in premessa, che qui di seguito si trascrivono nella loro interezza salvo che esse non modifichino le linee del progetto approvato dall'U.T.C. per cui si rendesse necessaria la presentazione di apposito progetto di modifica;

e) condizioni espresse dal Dirigente dell'U.T.C. in data 03.12.1998, ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della L.R. 34/96, a condizione che vengano rispettate le prescrizioni del Medico Delegato d'Igiene pubblica e della Soprintendenza ai BB.CC.AA di Trapani;

f) Condizioni espresse con il Nulla-Osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Trapani in data 21.07.1995 prot. n. 2398 pervenuto il 25.07.1995 prot. n. 12366 a condizione che:

- La rampa della scala esterna venga modificata realizzando la parte sottostante in muratura piena;

g) Condizioni espresse dall'Azienda Unità Sanitaria Locale n. 9 di Trapani - Settore Igiene e Sanità Pubblica - Ufficio Igiene Pubblica di Valderice - "espresso il 16.10.1998 prot. n. 276, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 34/96, per il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria, a condizione che prima del rilascio del certificato di agibilità/abitabilità definitivo:

- venga verificata la conformità degli scarichi all'allegato 5 della Delibera del Comitato Interministeriale 4/02/1977 e L.R. n. 27/86;

- sia abolito il tramite diretto tra cucina e w.c. dell'immobile di servizio.

Alla data del sopralluogo avvenuto il 23/04/2025, emerge che non risultavano rispettate le condizioni previste dalle sopra menzionate lettere f) e g) della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 28 del 09/03/2000.

L'importo delle opere da realizzarsi, di cui alle lettere f) e g) della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 28 del 09/03/2000, è valutabile in € 5.000,00.

Per l'agibilità dell'immobile occorre presentare al Comune una Segnalazione Certificata di Agibilità, i cui oneri sono:

- autorizzazione allo scarico delle acque reflue (oneri professionali e diritti vari): importo € 1.000,00;

- diritti di segreteria: importo € 50,00

- diritti di istruttoria: importo € 50,00

- certificato di conformità dell'impianto elettrico: importo € 300,00;

- certificato di conformità dell'impianto idrico-sanitario: importo € 300,00;

- oneri professionali € 1.000,00.

Importo totale pari ad € 2.700,00 a carico dell'acquirente.

Il costo complessivo per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile è di € 7.700,00 (= 5.000,00 + 2.700,00) a carico dell'acquirente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Generale Giovanni Ameglio, 58, piano 2
Piena proprietà per la quota di diritto di 1/1 di un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo di un edificio di maggiori dimensioni a quattro elevazioni fuori terra, sito in Trapani, via Gen. Giovanni Ameglio n. 58, da cui ha accesso, composto detto appartamento da ingresso, cinque vani, cucina, bagno, due disimpegni, due ripostigli, w.c., due balconi prospicienti sulla via Gen. Ameglio e due balconi retrostanti prospicienti sull'area condominiale.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 363, Sub. 4, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 73.037,94

Criterio di stima

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene è quello sintetico-comparativo basato sulla determinazione del valore venale e si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione del prezzo corrente di mercato e delle sue caratteristiche tecniche ed economiche.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi e i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono:

- di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi);
- posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano);
- tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti);
- economiche (quali limitazioni d'uso).

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di stima da attribuire al bene, oggetto della presente relazione.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziateritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore

significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Lo scrivente si è avvalso della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.; per il secondo semestre 2024, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona semicentrale/zona anulare (via Archi-Piazza Martiri d'Ungheria-via Marsala-via Virgilio) - (codice di zona C1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 750,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.000,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale linda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$$(750,00 + 1.000,00)€/mq \times 1/2 = 875,00 €/mq.$$

Sono stati applicati i seguenti coefficienti di correzione della stima:

- stato di possesso: locato, coefficiente di correzione = 0,80;
- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura: coefficiente di correzione = 1,00;
- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi: coefficiente di correzione = 1,00;
- altri oneri o pesi: coefficiente di correzione = 1,00;
- tipologia: appartamento in condominio, coefficiente di correzione = 1,00;
- piano: 2° senza ascensore, coefficiente di correzione = 0,95;
- luminosità: mediamente luminoso, coefficiente di correzione = 1,00;
- esposizione e vista: vista mista interna ed esterna, coefficiente di correzione = 1,00;
- stato d'uso e manutenzione: sufficiente, coefficiente di correzione = 0,95;
- vetustà dell'immobile: da 40 a 60 anni, coefficiente di correzione = 0,80;
- qualità: finiture economiche, coefficiente di correzione = 0,90;
- riscaldamento: assente, coefficiente di correzione = 0,95;
- classe energetica (classe E): coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente globale di merito: 0,469.

Calcolo del valore unitario corretto:

$$V = 875,00 \text{ €/mq.} \times 0,469 = 410,51 \text{ €/mq.}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trapani (TP) - via Generale Giovanni Ameglio, 58, piano 2	177,92 mq	410,51 €/mq	€ 73.037,94	100,00%	€ 73.037,94
Valore di stima:					€ 73.037,94

Valore di stima: € 73.037,94

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	800,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4038,66	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: € 57.243,59

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Trapani (TP) - via Generale Giovanni Ameglio, 56, piano terra
Piena proprietà per la quota di diritto di 1/1 di un magazzino posto al piano terra di un edificio di maggiori dimensioni a quattro elevazioni fuori terra, sito in Trapani, via Gen. Giovanni Ameglio n. 56, da cui ha accesso, composto detto magazzino da un locale, con accesso dalla via Gen. Ameglio, e da un vano retrostante.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 363, Sub. 7, Zc. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 55.650,00

Criterio di stima

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene è quello sintetico-comparativo basato sulla determinazione del valore venale e si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione del prezzo corrente di mercato e delle sue caratteristiche tecniche ed economiche.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi e i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono:

- di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi);
- posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano);
- tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti);
- economiche (quali limitazioni d'uso).

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di stima da attribuire al bene, oggetto della presente relazione.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Lo scrivente si è avvalso della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.; per il secondo semestre 2024, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona semicentrale/zona anulare (via Archi-Piazza Martiri d'Ungheria-via Marsala-via Virgilio) - (codice di zona C1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 650,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 850,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia: magazzini.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$$(650,00 + 850,00)€/mq \times 1/2 = 750,00 €/mq.$$

Adeguamenti e correzioni della stima.

1)- stato d'uso e manutenzione: coefficiente di correzione = 1,00.

2)- stato di possesso: coefficiente di correzione = 1,00.

3)- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura:

- non sono stati riscontrati vincoli e/o oneri giuridici gravanti sul bene pignorato;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00;

4)- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi:

- non si sono rinvenuti all'interno dell'immobile pignorato alcun tipo di rifiuto da bonificare e quindi non vi sono spese da sostenere per la rimozione degli stessi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

5)- altri oneri o pesi:

- non sussistono altri oneri e pesi;

- si può considerare un coefficiente di correzione = 1,00.

6)- età dell'immobile: coefficiente di correzione = 1,00.

Calcolo del coefficiente di adeguamento: 1,000.

Calcolo del valore unitario corretto:

$$V = 750,00 \text{ €/mq.} \times 1,000 = 750,00 \text{ €/mq.}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Trapani (TP) - via Generale Giovanni Ameglio, 56, piano terra	74,20 mq	750,00 €/mq	€ 55.650,00	100,00%	€ 55.650,00
Valore di stima:					€ 55.650,00

Valore di stima: € 55.650,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5894,97	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: € 41.407,53

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Villetta ubicata a Valderice (TP) - via delle Sirene, c.da Sant'Andrea Bassa, piano T-1
Piena proprietà per la quota di diritto di 1/1 di un immobile composto da un corpo di fabbrica principale a due elevazioni fuori terra, due corpi di fabbrica accessori ad una sola elevazione fuori terra e staccati dal corpo di fabbrica principale, nonché da terreno libero circostante con accesso dalla via delle Sirene. Il lotto di terreno è perimetralmente chiuso tramite recinzione in muratura; l'ingresso è munito di cancello in ferro battuto. All'immobile si accede dalla strada pubblica, denominata via delle Sirene, quest'ultima è allo stato naturale; l'immobile gode di vista panoramica sul mare.

CORPO DI FABBRICA PRINCIPALE Il piano terra è composto da soggiorno, bagno, ripostiglio e cucina. Il primo piano è composto da tre vani, ingresso, bagno, ripostiglio, disimpegno e ballatoio perimetrale. I due piani sono collegati tramite una rampa di scala esterna.

CORPO DI FABBRICA ACCESSORIO Il corpo di fabbricato accessorio è composto da un vano, una cucina, un w.c., nonché da una tettoia con un piccolo forno in muratura appoggiato al muro di confine lato ovest.

LOCALI TECNICI I locali tecnici sono composti da due piccoli vani, non comunicanti, con accesso autonomo ed appoggiati sul muro di recinzione posto ad ovest.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 382, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 358.197,04

Criterio di stima

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene è quello sintetico-comparativo basato sulla determinazione del valore venale e si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione del prezzo corrente di mercato e delle sue caratteristiche tecniche ed economiche.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi e i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono:

- di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi);
- posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano);
- tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti);
- economiche (quali limitazioni d'uso).

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di stima da attribuire al bene, oggetto della presente relazione.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonchè offerte pubblicitarie.

Lo scrivente si è avvalso della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.; per il secondo semestre 2024, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona suburbana/balneare-stagionale ricadente nella fascia litoranea (Bonagia-Cortigliolo) - codice di zona E1.

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 1.350,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 2.000,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale linda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia: ville e villini.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$(1.350,00 + 2.000,00) \text{€}/\text{mq} \times 1/2 = 1.675,00 \text{€}/\text{mq}$.

Sono stati applicati i seguenti coefficienti di correzione della stima:

- stato di possesso: libero, coefficiente di correzione = 1,00;
- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura: coefficiente di correzione = 1,00;
- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi: coefficiente di correzione = 1,00;
- altri oneri o pesi: coefficiente di correzione = 1,00;
- tipologia: villetta, coefficiente di correzione = 1,02;
- piano: terra e primo, coefficiente di correzione = 0,97;
- luminosità: luminoso, coefficiente di correzione = 1,05;
- esposizione e vista: vista panoramica, coefficiente di correzione = 1,10;
- stato d'uso e manutenzione: buono, coefficiente di correzione = 1,00;
- vetustà dell'immobile: da 40 a 60 anni, coefficiente di correzione = 0,80;
- qualità: appartamento civile, coefficiente di correzione = 1,00;
- riscaldamento: assente, coefficiente di correzione = 0,95;

- classe energetica (classe F): coefficiente di correzione = 0,90.

Calcolo del coefficiente globale di merito: 0,821

Calcolo del valore unitario corretto:

$$V = 1.675,00 \text{ €/mq.} \times 0,821 = 1.374,72 \text{ €/mq.}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Villetta Valderice (TP) - via delle Sirene, c.da Sant'Andrea Bassa, piano T-1	260,56 mq	1.374,72 €/mq	€ 358.197,04	100,00%	€ 358.197,04
Valore di stima:					€ 358.197,04

Valore di stima: € 358.197,04

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7700,00	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: € 296.767,48

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 07/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Santoro Luciano

ELENCO ALLEGATI:

- atto n. 32759 del 24.02.1978 notaio G. Di Vita
- atto n. 151567 del 30.08.1990 notaio G. Fodale
- Banca dati delle quotazioni immobiliari - lotto 2
- Banca dati delle quotazioni immobiliari - lotto 1
- Banca dati delle quotazioni immobiliari - lotto 3
- stralcio N.T.A. di Trapani - zona B.1
- Verbale di pubblicazione di testamento
- visura storica catastale Trapani sub 4
- visura storica catastale Trapani sub 7
- visura storica catastale Valderice p.la 382
- elenco formalità
- nota di trascrizione del 17.10.2022 n. 17662 Reg. Part.
- nota di iscrizione del 17.12.2010 n. 4920 Reg. Part.
- autorizzazione di costruzione - lotto 1
- Concessione Edilizia in Sanatoria - lotto 3
- licenza di costruzione - lotto 1
- planimetria dell'immobile - lotto 1
- planimetria dell'immobile - lotto 2
- planimetria dell'immobile - lotto 3
- Richiesta di copia di eventuali contratti di locazione
- stralcio Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Trapani
- piano di vendita
- prova avvenuto invio alle parti della copia della perizia
- foto lotto 1
- foto lotto 2
- foto lotto 3
- copia perizia per la privacy