

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Davide Anania, nell'Esecuzione Immobiliare 19/2021 del R.G.E.

promossa dal sig.

****omissis****.

contro

****omissis****

****omissis****



ASTALEGALE.NET

SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>3</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>3</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>4</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>4</u>
<u>Confini.....</u>	<u>4</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>5</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>5</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>7</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>7</u>
<u>Precisazioni.....</u>	<u>8</u>
<u>Parti comuni.....</u>	<u>8</u>
<u>Servitù.....</u>	<u>8</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>8</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>9</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>9</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>9</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>10</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>12</u>
<u>Vincoli od oneri condominiali.....</u>	<u>12</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>13</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>16</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>17</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 19/2021 del R.G.E.</u>	<u>17</u>
<u>Lotto Unico.....</u>	<u>19</u>
<u>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....</u>	<u>21</u>



INCARICO

In data 29/04/2022, il sottoscritto Arch. Davide Anania, con studio tecnico in Via Santa Maria di Capua n. 26 - 91100 - Trapani (TP), email archanania@libero.it, PEC davideanania@archiworldpec.it, Tel. 3887729158, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Gaetano Sole presso il Tribunale di Trapani.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti immobili:

- *****omissis*****;
- *****omissis*****.

(Coord. Geografiche: 38°02'93.37" N 12°95'45.60"E)

DESCRIZIONE

Bene N° 1 - Quota indivisa di ½ in usufrutto (*omissis***), quota indivisa di ¼ in piena proprietà (***omissis***) e quota indivisa di ¼ in nuda proprietà (***omissis***)** di una unità immobiliare ad uso abitazione, sito in Alcamo nella C/da Canalotto snc, piano terra, censito al N.C.E.U. di Alcamo Foglio 2, particella 2002, sub. 5, categoria A/3, classe 6, vani 3,5, Rendita catastale € 234,99;

L'abitazione sita ad Alcamo nella contrada Canalotto snc, risulta accessibile da un cancello carrabile e da una scaletta laterale che consente il raggiungimento delle terrazze esterne di pertinenza dell'unità immobiliare posto ad una quota superiore rispetto il livello della strada. L'abitazione si compone dei seguenti ambienti: cucina, soggiorno-pranzo, camera da letto, disimpegno, vano 1, vano 2 e wc e due verande coperte realizzata con pilastri in conglomerato cementizio e copertura con solaio in latero cemento la prima posta a nord prospiciente l'ingresso principale dove si trova la zona soggiorno pranzo; la seconda posta a sud con struttura precaria realizzata in legno dove trova ubicazione l'accesso secondario. Dal vano soggiorno-pranzo è possibile accedere direttamente alla camera da letto e al disimpegno che immette a sua volta agli altri vani e al wc. Da come si evince dal repertorio fotografico allegato alla presente, dalle terrazze esterne di pertinenza dell'immobile è possibile godere di suggestivi scorci sul paesaggio circostante con vista diretta sul mare di Alcamo Marina.

Bene N° 2 - Quota indivisa di ½ in usufrutto (*omissis***), quota indivisa di ¼ in piena proprietà (***omissis***) e quota indivisa di ¼ in nuda proprietà (***omissis***)** di unità immobiliare ad uso deposito, sita in Alcamo nella C/da Canalotto snc, piano S1 censita al N.C.E.U. di Alcamo foglio 2, particella 2002, sub. 7, categoria C/2 classe 5, 18 mq, Rendita catastale € 49,27.

Magazzino ubicato al piano seminterrato (rispetto alla quota dell'appartamento), libero su due lati, composto da un unico vano accessibile dalla via Contrada Canalotto snc.

Le suddette unità immobiliari oggetto di stima, con destinazione di civile abitazione rispettivamente la prima, e magazzino la seconda, sono ubicate in una zona turistico-balneare a bassa densità edilizia, caratterizzata dalla presenza prevalente di abitazioni per villeggiatura, sono facilmente raggiungibili alcune attività commerciali principali di diverso genere e di ogni servizio, come farmacie, bar, supermercati, distributore di carburante, etc.

Caratteristiche della zona: residenziale a bassa densità, area di interesse turistico a traffico moderato con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti principali: autoservizi.

Dal punto di vista commerciale l'immobile per tutte le caratteristiche sopra elencate, può risultare abbastanza appetibile sia per locazioni che per compravendite.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- *****omissis*****;
- *****omissis*****.

I beni risultano divisibili in natura.

TITOLARITÀ

*****omissis***** (Quota indivisa $\frac{1}{2}$ di usufrutto)

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

*****omissis***** (Quota indivisa $\frac{1}{4}$ in piena proprietà e quota indivisa di $\frac{1}{4}$ in nuda proprietà)

CONFINI

L'unità immobiliare (identificata come bene 1), confina a nord con la via contrada Canalotto (oggi via dei Cavallucci Marini), sud con part 3478 di altra ditta, est con part 2003 di altra ditta, ad ovest con part 335 di altra ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n. 1 Appartamento piano terra						
Sogg. Pranzo (cat. cucina)	14,81 mq	18,47 mq	1,00	18,47 mq	3.10 m	terra
Cucina (cat. lavanderia)	5.63 mq	7,09 mq	1,00	7,09 mq	3.10 m	terra
disimpegno	2.05 mq	2.38 mq	1,00	2.38 mq	3.10 m	terra

wc	3,05 mq	4,68 mq	1,00	4,68 mq	2,62 m	terra
Sala armadi	7,64 mq	9,18 mq	1,00	9,18 mq	3,02 m	terra
Vano	8,39 mq	10,96 mq	1,00	10,96 mq	3,10 m	terra
Letto	12,21 mq	15,74 mq	1,00	15,74 mq	3,25 m	terra
veranda	27,42 mq	27,42 mq	0,45	12,34 mq		terra
veranda	22,48 mq	22,48 mq	0,45	10,11 mq		terra

Totale superficie convenzionale:	118,40 mq	90,95 mq
Incidenza condominiale:		90,95 mq
Superficie convenzionale complessiva:		0,00 %
		90,95 mq

CONFINI

Magazzino, (identificato come bene 2) confina a Nord la via contrada Canalotto (oggi via dei Cavallucci Marini), a sud ed est con stessa ditta, ad ovest con part 335 di altra ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene n. 2 Magazzino piano terra						
magazzino	19,85 mq	25,37 mq	1,00	25,37 mq	3,10 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				25,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,37 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/01/1987 al 01/01/1192	***omissis***	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 2002, sub. 1 categoria A/7 classe 3, consistenza 4,5 vani ,rendita 747 lire
	Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Dal 01/01/1992 al 28/06/2006	***omissis*** Variazione del quadro tariffario	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 2002, sub. 1 categoria A/7 classe 3, consistenza 4,5 vani ,rendita lire 1.035.000
Dal 28/06/2006 al 20/01/2010	***omissis*** usufrutto (1/2 in regime di comunione dei beni). ***omissis*** diritto di Proprietà (1/4). ***omissis*** diritto di Nuda Proprietà (1/4). ***omissis*** diritto di Proprietà (1/4). ***omissis*** diritto di Nuda Proprietà (1/4). Variazione modifica identificativo del 28/06/2006 pratica n. TP0086443 in atti dal 28/06/2006 variazione per modifica identificativo (n.5372.1/2006)	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 2002, sub. 1 categoria A/7 classe 3, consistenza 4,5 vani ,rendita euro 534,53
Dal 20/01/2010 al 29/01/2010	***omissis*** diritto di Proprietà (1/4 in regime di comunione dei beni con ***omissis***). ***omissis*** diritto di Proprietà (1/4 in regime di comunione dei beni con ***omissis***). ***omissis*** diritto di Proprietà (1/4 in regime di comunione dei beni con ***omissis***). ***omissis*** diritto di Proprietà (1/4 in regime di comunione dei beni con ***omissis***). Variazione del 20/01/2010 pratica TP 0012290 in atti dal 20/01/2010 Fraz, Fus, Ampl. E camb. Dest. Uso (n. 677.1/2010)	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 2002, sub. 5, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5vani, Rendita € 155,45
Dal 29/01/2010 al 11/10/2018	***omissis*** diritto di Proprietà (1/2 in regime di comunione dei beni con ***omissis***). ***omissis*** diritto di Proprietà (1/2 in regime di comunione dei beni con ***omissis***). Atto del 29/10/2010 pubblico ufficiale ***omissis*** sede Alcamo (TP) repertorio n. 196211 registrato in data - DIVISIONE A STRALCIO nota presentata con modello unico n. 3188.1/2010	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 2002, sub. 5, categoria A/3, classe 6, consistenza 3,5vani, Rendita € 234,99
Dal 11/10/2018 al 23/08/2022	***omissis*** usufrutto (1/2 in regime di comunione dei beni). ***omissis*** diritto di Proprietà (1/4). ***omissis*** diritto di Nuda Proprietà (1/4). ***omissis*** diritto di Proprietà (1/4). ***omissis*** diritto di Nuda Proprietà (1/4). Atto del 11/10/2018 pubblico ufficiale ***omissis*** sede Alcamo (TP) repertorio n. 30992 registrato in data - Donazione accettata nota presentata modello unico n. 14936.1/2018 repertorio PI di Trapani in atti dal 19/10/2018	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 2002, sub. 5, categoria A/3, classe 6, consistenza 3,5vani, Rendita € 234,99

DATI CATASTALI BENE 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	2002	5		A/3	6	3,5 vani	79 mq	€ 234,99	Terra	

CRONISTORIA DATI CATASTALI BENE 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/01/1987 al 01/01/1192	***omissis*** proprietà 1/1, Impianto meccanografico del 30/06/1987	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 2002, sub. 2 categoria C/2 classe 3, consistenza 18 mq,rendita euro 41,83
Dal 01/01/1992 al 28/06/2006	***omissis*** proprietà 1/1, Variazione del quadro tariffario	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 2002, sub. 2 categoria C/2 classe 3, consistenza 18 mq,rendita euro 41,83
Dal 28/06/2006 al 20/01/2010	***omissis*** usufrutto (1/2 in regime di comunione dei beni). ***omissis*** diritto di Proprietà (1/4). ***omissis*** diritto di Nuda Proprietà (1/4). ***omissis*** diritto di Proprietà (1/4). ***omissis*** diritto di Nuda Proprietà (1/4). Variazione modifica identificativo del 28/06/2006 pratica n. TP0086443 in atti dal 28/06/2006 variazione per modifica identificativo (n.5372.1/2006)	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 2002, sub. 7 categoria C/2 classe 3, consistenza 18 mq,rendita euro 41.83
Dal 20/01/2010 al 29/01/2010	***omissis*** diritto di Proprietà (1/4 in regime di comunione dei beni con ***omissis***). ***omissis*** diritto di Proprietà (1/4 in regime di comunione dei beni con ***omissis***). ***omissis*** diritto di Proprietà (1/4 in regime di comunione dei beni con ***omissis***). ***omissis*** diritto di Proprietà (1/4 in regime di comunione dei beni con ***omissis***). Variazione del 20/01/2010 pratica TP 0012290 in atti dal 20/01/2010 Fraz, Fus, Ampl. E camb. Dest. Uso (n. 677.1/2010)	Catasto Fabbricati Fig. 2, Part. 2002, sub. 7 categoria C/2 classe 4, consistenza 18 mq,rendita euro 49.27

Dal 29/01/2010 al 11/10/2018

omissis diritto di Proprietà (1/2 in regime di comunione dei beni con ***omissis***).

omissis diritto di Proprietà (1/2 in regime di comunione dei beni con ***omissis***).

Atto del 29/10/2010 pubblico ufficiale ***omissis*** sede Alcamo (TP) repertorio n. 196211 registrato in data - DIVISIONE A STRALCIO nota presentata con modello unico n. 3188.1/2010

Catasto Fabbricati
Fig. 2, Part. 2002,
sub. 7 categoria
C/2 classe 5,
consistenza 18
mq,rendita euro
49.27

Dal 11/10/2018 al 23/08/2022

omissis usufrutto (1/2 in regime di comunione dei beni).

omissis diritto di Proprietà (1/4).

omissis diritto di Nuda Proprietà (1/4).

omissis diritto di Proprietà (1/4).

omissis diritto di Nuda Proprietà (1/4).

Atto del 11/10/2018 pubblico ufficiale ***omissis*** sede Alcamo (TP) repertorio n. 30992 registrato in data - Donazione accettata nota presentata modello unico n. 14936.1/2018 repertorio PI di Trapani in atti dal 19/10/2018

Catasto Fabbricati
Fig. 2, Part. 2002,
sub. 7 categoria
C/2 classe 5,
consistenza 23
mq,rendita euro
49.27

La titolarità catastale corrisponde a quella reale.

DATI CATASTALI BENE 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	2002	7		C/2	5	18 mq	23 mq	€ 152,77	Terra	

Corrispondenza catastale

Come da sopralluogo effettuato, il sottoscritto, munito di tutta la documentazione acquisita presso il catasto di Trapani, ha potuto constatare lo stato effettivo dei luoghi.

Bene N° 1 - L'unità immobiliare posta al piano terra non risulta perfettamente conforme alla planimetria catastale, acquisita dallo scrivente in data 10/05/2022, in quanto presenta due piccole difformità che consistono in: non è riportata una tramezzatura che divide il vano indicato come cucina in planimetria catastale nonché la mancata indicazione della finestra del bagno, presente nel progetto di sanatoria.

Bene N° 2 - magazzino posto al piano seminterrato risulta conforme alla planimetria catastale, acquisita dallo scrivente in data 10/05/2022.

STATO CONSERVATIVO

Da sopralluogo effettuato si è potuto constatare lo stato effettivo dei luoghi, così come riportato nell'elaborato fotografico allegato alla presente (cfr repertorio fotografico - allegato n. 2).

Bene N° 1 - L'unità abitativa, nel suo insieme, si presenta in uno stato buono di conservazione, i pavimenti di tutti gli ambienti sono realizzati in mattoni di ceramica, così come il bagno risulta piastrellato al pavimento e alle pareti. I soffitti così come le pareti risultano intonacate e rifinite al civile, tinteggiate con colori tenui e di colore bianco.

Gli infissi interni sono realizzati in legno, in alcune aperture non sono presenti infissi esterni ad eccezione degli scuri costituiti da persiane in legno e delle porte di accesso sempre in legno, e versano in uno stato manutentivo buono.

La struttura esterna della veranda in muratura sul fronte principale esposto a Nord presenta distacchi vistosi dell'intonaco in più punti dei pilastri, delle travi e della pensilina di coronamento, dovuti al rigonfiamento dei ferri di armatura ossidati con conseguente distacco del cls copriferro, così come evincesi dal repertorio fotografico.

Bene N° 2 - Magazzino posto al piano seminterrato, direttamente accessibile dalla via contrada Canalotto nel suo insieme, versa in uno stato manutentivo mediocre, in quanto lo stesso risulta ad oggi lasciato allo stato grezzo, manchevole della pavimentazione, le pareti presentano i conci di tufo a vista poiché non sono intonacate nonchè prive dello stato di finitura, versano in uno stato conservativo mediocre così come il soffitto che si presenta allo stato grezzo. Le pareti esterne sono rifinite grossolanamente. L'apertura di accesso al vano è costituita da saracinesca in lamiera zincata.

PRECISAZIONI

Nessuna

PARTI COMUNI

nessuna

SERVITÙ

I beni oggetto di stima sono interessati dalle seguenti servitù a favore dei proprietari dell'unità immobiliare identificata con la particella 3478:

- "diritto di passaggio sulle particelle 2002 sub 3 e sub 4, per accedere, tramite la scala, dal posto auto scoperto alla casa"
- "di poter sostare, momentaneamente ed esclusivamente per lo scarico di merce e di persone con deficienza nella capacità motorie, nello spiazzale davanti l'appartamento corrispondente alla particelle 2002 sub 5 e di detenere le chiavi del cancelletto davanti a quest'ultimo"
- "di poter accedere alla tubazione che si trova lateralmente all'appartamento corrispondente alla particella 2002 sub 5, al confine con *****omissis*****, per la manutenzione ordinaria e straordinaria e poter fare accedere i camion cisterna per il riempimento della cisterna."

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, realizzato nei primi anni ottanta, è realizzato in muratura portante, solai del tipo misto in latero-cemento con nervature parallele; le travi di fondazione sono del tipo continuo su magrone non armato, da quanto riportato nel certificato di

idoneità sismica a firma dell'ing. ***omissis*** iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Trapani al n. ***omissis***.

Le opere di compagnatura esterna sono realizzate con conci di tufo dello spessore di circa 30 cm, mentre i tramezzi interni degli appartamenti sono in segato di tufo dello spessore di circa 10 cm.

Bene N° 1

La pavimentazione interna all'unità abitativa è costituita da piastrelle di ceramica, il pavimento del bagno così come le pareti risultano piastrellati con piastrelle di ceramica di mediocre fattura.

Le pareti all'interno dell'appartamento sono intonacate e rifinite al civile di colore bianco mentre le pareti esterne sono tinteggiate con colori tenui.

L'approvvigionamento elettrico avviene tramite allacciamento alla rete pubblica mentre la fornitura idrica avviene mediante approvvigionamento con autobotti in cisterna interrata posta a nord rispetto il fabbricato.

Gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo sotto traccia, non sono stati rilasciati certificazioni di conformità degli impianti.

Bene N° 2 – I solai del magazzino del piano terra sono realizzati in latero cemento. La pavimentazione interna è manchevole.

Le pareti all'interno del magazzino non risultano intonacate, così come il soffitto lasciato allo stato grezzo privo dello strato di intonaco, versano in uno stato di conservazione mediocre

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia, non sono stati rilasciati certificazioni di conformità degli impianti.



STATO DI OCCUPAZIONE

I Beni oggetto di esecuzione risultano occupati dagli esecutati, in particolare l'abitazione viene utilizzata a scopo di villeggiatura nei mesi estivi.

PROVENIENZE VENTENNALI BENE N. 1

Periodo	Proprietà	Atto di compravendita		
Dal 19/01/1975 al 06/07/2006	***omissis*** proprietà 1/1, atto di compravendita	Rogante	Data	Repertorio N°
		omissis	19/01/1975	3454
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. Gen. / Reg. Part.
		Ufficio del Registro di Trapani	17/02/1975	2366/2123
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°

Periodo	Proprietà	Atto di compravendita		
Dal 06/07/2006 al 29/01/2010	***omissis***			
		Rogante	Data	Repertorio N°
		omissis	06/07/2006	15484/6013
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. Gen. / Reg. Part.
		Ufficio del Registro di Trapani	17/04/2006	22266/13341
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°

Periodo	Proprietà	Atto di divisione		
Dal 29/01/2010 al 11/10/2018	***omissis***			
		Rogante	Data	Repertorio N°
		omissis	29/01/2010	196211
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. Gen. / Reg. Part.
		Ufficio del Registro di Trapani	23/02/2010	4701/3188
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°

Periodo	Proprietà	Atto di donazione		
Dal 11/10/2018 al 23/08/2022	***omissis***			
		Rogante	Data	Repertorio N°
		omissis	11/10/2018	30992/7676
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. Gen. / Reg. Part.
		Ufficio del Registro di Trapani	19/10/2018	19555/14936
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°

PROVENIENZE VENTENNALI BENE N. 2

Periodo	Proprietà	Atto di compravendita		
Dal 19/01/1975 al 06/07/2006	***omissis***			
		Rogante	Data	Repertorio N°
		omissis	19/01/1975	3454
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. Gen. / Reg. Part.
		Ufficio del Registro di Trapani	17/02/1975	2366/2123
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°

Periodo	Proprietà	Atto di compravendita		
Dal 06/07/2006 al 29/01/2010	***omissis***			
		Rogante	Data	Repertorio N°
		omissis	06/07/2006	15484/6013
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. Gen. / Reg. Part.
		Ufficio del Registro di Trapani	17/04/2006	22266/13341
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°

Periodo	Proprietà	Atto di divisione		
Dal 29/01/2010 al 11/10/2018	***omissis***			
		Rogante	Data	Repertorio N°
		omissis	29/01/2010	196211
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. Gen. / Reg. Part.
		Ufficio del Registro di Trapani	23/02/2010	4701/3188
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°

Periodo	Proprietà	Atto di donazione		
Dal 11/10/2018 al 23/08/2022	***omissis***			
		Rogante	Data	Repertorio N°
		omissis	11/10/2018	30992/7676
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. Gen. / Reg. Part.
		Ufficio del Registro di Trapani	19/10/2018	19555/14936
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°

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;



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria n. 13148/2275 del 04/06/2010** derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio ***omissis*** con sede ad Alcamo rep. N. 26446/4649 del 25/05/2010 capitale: € 169.401,60 durata 30 anni; ipoteca € 338.803,20.

A favore di:

omissis

Contro

omissis .

omissis

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare n. 5811/9251 del 22/03/2021**
A favore di:
omissis

Contro

omissis

omissis

- **Pignoramento immobiliare n. 12004/9251 del 15/06/2021**

A favore di:

omissis

Contro

omissis

omissis

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale, l'immobile ricade all'interno della zona omogenea BE zona di residenza stagionale e verde privato sui versanti dei terrazzi marini art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La zona BE comprende le aree sui versanti dei terrazzi marini caratterizzate da forte pendenza su cui insistono insediamenti stagionali che hanno determinato problemi di dissesto idrogeologico.

Nella zona BE le previsioni del PRG si attuano a mezzo di Piani di Riqualificazione Ambientali (PRA) obbligatori di iniziativa pubblica finalizzati alla sistemazione idrogeologica e dal risanamento ambientale.

Detti piani attuativi dovranno redigersi entro 2 anni dall'approvazione del PRG.

Il PRA sulla base di apposito studio idrogeologico dovrà prevedere:

- gli interventi di sistemazione idraulica e geologica necessari a prevenire fenomeni di instabilità dei versanti e ad evitare l'inquinamento della falda idrica;
- le opere di urbanizzazione primaria necessarie;
- la protezione delle aree non antropizzate e di quelle caratterizzate dalla presenza di macchia mediterranea;
- gli interventi di sistemazione a verde, pubblico e/o privato, volti a caratterizzare il fronte dei versanti a mare con la specificazione delle essenze arbustive ed arboree da impiantare;
- le destinazioni d'uso degli edifici;
- le prescrizioni particolari sui lotti e sugli edifici con l'obbligo di adottare la colorazione bianca dei prospetti e la omogeneità delle colorazioni degli infissi e delle tipologie delle recinzioni.

I prescritti piani attuativi non dovranno consentire aumento di volumi e/o di superfici utili per le costruzioni esistenti; mentre i parametri per l'eventuale edilizia di completamento dovranno riferirsi a quelli medi dell'esistente nella zona.

Nelle more di approvazione dei Piani di Riqualificazione Ambientale non è consentita nuova edificazione e non sono ammessi interventi di trasformazione che comportino movimenti terra e sbancamenti.

Gli interventi ammessi sono esclusivamente i seguenti:

- manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria;

- opere di sistemazione a verde;
- interventi di somma urgenza.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/85.

Non sono presenti vincoli artistici, storici alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Lo scrivente in seguito all'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio Tecnico del Settore Urbanistica del Comune di Alcamo, ha constatato che esistono depositate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione Edilizia in Sanatoria Anno 1994 n. 82 del 12/07/1994 rilasciata al sig. *****omissis*****, per le opere realizzate e consistenti: in realizzazione di n.° 3 unità immobiliari al solo piano terra, di cui una destinata a riposto, le altre due destinate a civile abitazione.
- 2) Progetto in Sanatoria del fabbricato di proprietà del sig. *****omissis*****, sito in C/da "Bosco di Alcamo", inerente alla domanda di sanatoria presentata in data 15/09/1986 prot. 27545. (vedi allegato n. 4).
- 3) Comunicazione ex art. 20 della L.R. 4/2003 del 12/03/2007.

Bene N° 1 - Per quanto concerne la corrispondenza urbanistica dell'unità immobiliare, rispetto alla planimetria del progetto in sanatoria si può considerare conforme, eccetto per piccole modifiche di tipo distributivo e per difformità tra il progetto sopra citato e le destinazioni catastali di vano. (cfr elaborato grafico nella pagina seguente)

Pertanto l'immobile si può regolarizzare con il ripristino totale dei luoghi come da progetto approvato, o con la CILA, il cui importo complessivo per la regolarizzazione e l'allineamento catastale è quantificabile in 3.200,00 € circa.

Bene N° 2 - Per quanto concerne la corrispondenza urbanistica del magazzino, rispetto alla planimetria del progetto in sanatoria si può considerare conforme seppur lasciato al rustico.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non risulta esistere il certificato energetico dell'immobile/APE (non si ritiene sia possibile redigere l'APE in quanto la mancanza di alcuni infissi esterni rende l'immobile non in possesso di tutti i requisiti per l'abitabilità)
- Non risulta esistere la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non risulta esistere la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non risulta esistere la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

- **Bene N° 1** – Appartamento ad uso abitazione, sito in Alcamo nella C/da Canalotto snc, piano terra, censito al N.C.E.U. di Alcamo Foglio 2, particella 2002, sub. 5, categoria A/3, classe 6, vani 3,5, Rendita catastale € 234,99;
- **Bene N° 2** – Unità immobiliare ad uso deposito, sita in Alcamo nella C/da Canalotto snc, piano S1 censita al N.C.E.U. di Alcamo foglio 2, particella 2002, sub. 7, categoria C/2 classe 5, 18 mq, Rendita catastale € 49,27.

I beni risultano divisibili in natura.

Il procedimento di stima sintetica - comparativa si basa, sul reperimento di valori unitari di mercato per beni di caratteristiche similari a quelle dei cespiti da stimare, in base ad atti di compravendita in libero mercato, rapportati all'epoca di stima. A tal fine sono state esperite delle indagini presso i competenti Uffici dell'Agenzia del territorio, studi di Enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto anche dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato da parte del sottoscritto. Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili simili: - ubicati in posizione analoga: Comune di Alcamo in zona di villeggiatura balneare con stessa destinazione d'uso: (Bene n. 1) appartamento per civile abitazione con caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili, con opportune aggiunte e detrazioni, al bene in parola. In tutti i valori riscontrati si usa come parametro il metro quadro di "superficie commerciale", (Bene n. 2) Magazzino con caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili, con opportune aggiunte e detrazioni, al bene in parola. In tutti i valori riscontrati si usa come parametro il metro quadro di "superficie commerciale".

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: TRAPANI

Comune: ALCAMO

Fascia/zona: Suburbana/ZONA DI VILLEGGIATURA BALNEARE (LOC. ALCAMO MARINA)

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	690	1000	L	2,6	3,9	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	850	L	2,2	3,1	N
Ville e Villini	NORMALE	750	1100	L	3,2	4,6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitorio

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo		Valore lotto
Bene N° 1 – Appartamento piano terra sito ad Alcamo C/da Canalotto snc	90,95 mq mq	900,00 €/mq	€ 81.855,00 Deprezzamento per regolarizzazione urbanistica 3.200,00€		€ 78,655,00
Totale lotto:					€ 78,655,00

Valore dell'usufrutto

€ 58.991,25

Usufrutto ***omissis*** pari al 50% del valore dell'intero usufrutto

(€ 58.991,25*0.50) = € 29.495,62

Piena proprietà ***omissis*** pari al 25% del valore dell'immobile

$(78,655,00 * 0,25) = \underline{\underline{\text{€ } 19.663,75}}$

Nuda proprietà ***omissis*** pari al 25% del valore dell'intera nuda proprietà

$\text{€ } (19.663,75 * 0,25) = \underline{\underline{\text{€ } 4.915,93}}$

Valore totale diritti in vendita bene 1 = € 54.075,30

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo		Valore lotto
Bene N° 2 – Magazzino piano semiinterrato sito ad Alcamo C/da Canalotto snc	25.37 mq	400,00 €/mq	€ 10.148,00		€ 10.148,00
Totale lotto:					€ 10.148,00

Valore dell'usufrutto

€ 7.611,00

Usufrutto ***omissis*** pari al 50% del valore dell'intero usufrutto

$(\text{€ } 7.611,00 * 0,50) = \underline{\underline{\text{€ } 3.805,50}}$

Piena proprietà ***omissis*** pari al 25% del valore dell'immobile

$(10.148,00 * 0,25) = \underline{\underline{\text{€ } 2.537,00}}$

Nuda proprietà ***omissis*** pari al 25% del valore dell'intera nuda proprietà

$\text{€ } (2.537,00 * 0,25) = \underline{\underline{\text{€ } 634,25}}$

Valore totale diritti in vendita bene 2 = € 6.976,75

VALORE DIRITTI IN VENDITA LOTTO (Bene 1 + bene 2) = € 61.052,05

considerando inoltre la differenza degli oneri tributari su base catastale e reale, differenze dimensioni su base catastale e reale, assenza di garanzie per vizi, eventuali canoni o sanzioni demaniali, cancellazione ipoteche e trascrizioni, tutto ciò considerato si ritiene di applicare un deprezzamento del 15% ai valori di stima.

VALORE TOTALE DIRITTI BENE N.1 € 54.075,30 arrotondato ad € 54.000,00

(diconsi Euro cinquantaquattromila/00)

VALORE TOTALE DIRITTI BENE N.2 € 6.976,75 arrotondato ad € 6.950,00

(diconsi Euro seimilanovecentocinquanta/00)

VALORE TOTALE LOTTO = € 60.950,00

(diconsi Euro sessantamilanovecentocinquanta/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 12/11/2022



ASTALEGALE.NET

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Davide Anania

Elenco allegati:

- PRG PIANO PAESAGGISTICO STRALCIO CATASTALE – allegato 1;
- REPERTORIO FOTOGRAFICO UNITÀ IMMOBILIARI - allegato 2;
- PLANIMETRIE VISURE STORICHE ELABORATO PLANIMETRICO– allegato 3;
- DOCUMENTAZIONE URBANISTICA copia progetto in sanatoria – allegato n. 4;



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – 50% usufrutto, 25% nuda proprietà e 25% piena proprietà su appartamento ad uso abitazione, sito in Alcamo nella C/da Canalotto snc, piano terra, censito al N.C.E.U. di Alcamo Foglio 2, particella 2002, sub. 5, categoria A/3, classe 6, vani 3,5, Rendita catastale € 234,99;
- **Bene N° 2** – 50% usufrutto, 25% nuda proprietà e 25% piena proprietà su unità immobiliare ad uso deposito, sita in Alcamo nella C/da Canalotto snc, piano S1 censita al N.C.E.U. di Alcamo foglio 2, particella 2002, sub. 7, categoria C/2 classe 5, 18 mq, Rendita catastale € 49,27.

Le suddette unità immobiliari oggetto di stima, con destinazione di civile abitazione rispettivamente la prima e magazzino la seconda, sono ubicate in una zona turistico-balneare a bassa densità edilizia, caratterizzata dalla presenza prevalente di abitazioni per villeggiatura, sono facilmente raggiungibili alcune attività commerciali principali di diverso genere e di ogni servizio, come farmacie, bar, supermercati, distributore di carburante, etc.

Caratteristiche della zona: residenziale a bassa densità, area di interesse turistico a traffico moderato con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Collegamenti principali: autoservizi.

Dal punto di vista commerciale l'immobile per tutte le caratteristiche sopra elencate, può risultare abbastanza appetibile sia per locazioni che per compravendite.

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Appartamento piano terra	
Ubicazione:	Alcamo (TP) C/da Canalotto snc
Diritto reale:	Quota indivisa di ½ in usufrutto (***omissis***), quota indivisa di ¼ in piena proprietà (***omissis***) e quota indivisa di ¼ in nuda proprietà (***omissis***)
Tipologia immobile:	Abitazione di civile abitazione Identificato al catasto fabbricati - Foglio 2, particella 2002, sub. 5, categoria A/3, Superficie 91.13 circa
Stato conservativo:	L'appartamento sito ad Alcamo nella via contrada Canalotto snc, risulta accessibile rispettivamente da un cancello carrabile e da una scaletta laterale che consente il raggiungimento delle terrazze esterne di pertinenza dell'appartamento posto ad una quota superiore rispetto il livello della strada. L'abitazione si compone dei seguenti ambienti: cucina, soggiorno-pranzo, camera, disimpegno, vano 1, vano 2, wc e due verande coperte realizzata con pilastri di cemento e copertura con solaio in latero cemento la prima posta a nord con l'ingresso principale di accesso al vano soggiorno-pranzo. La seconda posta a sud con struttura precaria realizzata in legno dove trova ubicazione l'accesso secondario. Dal vano soggiorno-pranzo è possibile accedere direttamente alla camera da letto e al disimpegno che immette a sua volta agli altri vani e al wc. Da come si evince dal repertorio fotografico allegato alla presente, dalle terrazze esterne di pertinenza dell'immobile è possibile godere di suggestivi scorci sul paesaggio circostante con vista diretta sul mare di Alcamo Marina. L'unità abitativa posta al piano terra, nel suo insieme, si presenta in uno stato buono di conservazione, i pavimenti di tutti gli ambienti sono realizzati in mattoni di ceramica, così come il bagno risulta piastrellato al pavimento e alle pareti. I soffitti così come le pareti risultano intonacate e rifinite al civile, tinteggiate con colore bianco. Gli infissi interni sono realizzati in legno, in alcune aperture non sono presenti infissi esterni ad eccezione degli scuri costituiti da persiane in legno e delle porte di accesso sempre in legno, e versano in uno stato manutentivo buono. La struttura esterna della veranda in muratura sul fronte principale esposto a Nord presenta distacchi vistosi dell'intonaco in più punti dei pilastri, delle travi e della pensilina di coronamento, dovuti al rigonfiamento dei ferri di armatura ossidati con conseguente distacco del cls copriferro, così come evincesi dal repertorio fotografico.
Descrizione:	
Vendita soggetta a IVA:	no

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2021 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 2 – Magazzino piano seminterrato		
Ubicazione:	Alcamo (TP) – C/da Canalotto snc	
Diritto reale:	Quota indivisa di ½ in usufrutto (**omissis**), quota indivisa di ¼ in piena proprietà (**omissis**) e quota indivisa di ¼ in nuda proprietà (**omissis**)	
Tipologia immobile:	Magazzino	
	Identificato al catasto fabbricati - foglio 2, particella 2002, sub.7, categoria C/2	
Stato conservativo:	Superficie	25.60 circa
	Magazzino posto al piano seminterrato, direttamente accessibile dalla via contrada Canalotto nel suo insieme, versa in uno stato manutentivo mediocre, in quanto lo stesso risulta ad oggi lasciato allo stato grezzo, manchevole della pavimentazione, le pareti presentano i conci di tufo a vista poiché non sono intonacate nonchè prive dello stato di finitura, versano in uno stato conservativo mediocre così come il soffitto che si presenta allo stato grezzo. Le pareti esterne sono rifinite grossolanamente. L'apertura di accesso al vano è costituita da saracinesca in lamiera zincata.	
Descrizione:		
Vendita soggetta a IVA:	no	

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria n. 13148/2275 del 04/06/2010** derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio *****omissis***** con sede ad Alcamo rep. N. 26446/4649 del 25/05/2010 capitale: € 169.401,60 durata 30 anni; ipoteca € 338.803,20.

A favore di:

*****omissis*****

Contro

*****omissis*****

*****omissis*****

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare n. 5811/9251 del 22/03/2021**

A favore di:

*****omissis*****

Contro

*****omissis*****

*****omissis*****

- **Pignoramento immobiliare n. 12004/9251 del 15/06/2021**

A favore di:

*****omissis*****

Contro

*****omissis*****

*****omissis*****

ASTALEGALE.NET