

TRIBUNALE DI TRAPANI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva n.99/2022 RGE

G.E. Dott. Arianna Lo Vasco

Promossa da

SUMMER SPV SRL

Contro





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vincenza Martino

Incarico

In data 29/01/2024 il G.E. della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Trapani, Dott. Arianna Lo Vasco, ha conferito alla scrivente Arch. Vincenza Martino, con studio in Trapani, nella via Trieste n.32, iscritta al n.804 dell'Albo degli Architetti, Conservatori, Paesaggisti e Pianificatori della Provincia di Trapani ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Trapani, incarico di Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento individuato dal n.99/2022 del Registro Generale delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Trapani.

In data 29/01/2024 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari ha comunicato alla scrivente l'incarico conferito dal G.E.

In data 02/02/2024, la scrivente Arch. Vincenza Martino ha accettato l'incarico con modalità telematica.

Individuazione dei beni sottoposti a pignoramento

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili, intestati al Sig. [REDACTED]

- **Bene n°1** – Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare a destinazione residenziale sita nel Comune di Trapani (TP), Contrada Ummari, coordinate geografiche: 37°90'05.34"N 12°73'73.30"E. In Catasto al Foglio 196, p.lla 75 sub.1. L'accesso all'immobile avviene da una stradina che si diparte dalla Strada Statale 113.

Completezza della documentazione ex art.567 c.p.c.

La documentazione presente sul fascicolo risulta completa.

Il pignoramento è stato notificato dal Tribunale di Trapani al debitore in data 07/10/2022 e trascritto presso la Conservatoria di Trapani il 28/10/2022 ai nn.21964/18371, a favore di Summer SPV srl, con sede in Conegliano, e contro [REDACTED]

Titolarità

I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare appartengono ai seguenti soggetti esegutati:

[REDACTED]

PIENA PROPRIETA' 1000/1000



Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

Piena Proprietà 1000/1000

Sopralluogo del 21/02/2024

Per l'espletamento dell'incarico affidato dal G.E., in accordo con il Custode Giudiziario, Avv. Rossana Palermo, che ha provveduto ad inviare gli avvisi al debitore esecutato, in data 21/02/2024 la scrivente CTU Arch. Vincenza Martino ha eseguito il sopralluogo agli immobili oggetto di pignoramento.

Preliminarmente ai sopralluoghi peritali, il CTU ha acquisito le planimetrie catastali degli immobili, in modo tale da poterne verificare la corrispondenza con lo stato dei luoghi.

Non è stato necessario effettuare accessi forzosi, in quanto sui luoghi erano presenti gli attuali detentori dell'immobile che erano stati informati dal debitore.

Alla data stabilita, il CTU, unitamente al Custode Giudiziario, si è recata presso l'immobile sito nella contrada Ummari del Comune di Trapani, con accesso da una strada privata che si diparte dalla Strada Statale 113, ed ha provveduto ad effettuare una ricognizione dell'immobile, alcune misurazioni di verifica e tutte le riprese fotografiche che ha ritenuto opportuno per poter dare una chiara rappresentazione degli immobili pignorati e della loro consistenza, nonché degli spazi esterni. L'immobile non costituisce la residenza del debitore, ma viene utilizzato come laboratorio artigianale dal detentore, Sig. [REDACTED] e dal coniuge, Sig.ra [REDACTED] sorella germana del debitore.

Il CTU ha informato l'occupante in merito alla circostanza che qualsiasi atto che alteri lo stato di fatto e di diritto dell'immobile oggetto di garanzia del credito può costituire un reato penale.

Lo svolgimento del sopralluogo peritale è stato debitamente riportato nel verbale di accesso redatto dal Custode Giudiziario, Avv. Rossana Palermo.

Regesto degli eventi che hanno portato al pignoramento immobiliare

Al debitore esecutato [REDACTED] i diritti di piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti in forza di testamento pubblico del proprio padre [REDACTED], nato a Trapani il 25 marzo 1943 e deceduto in Palermo il 19 settembre 2002.

Al debitore [REDACTED], la Banca Unipol spa, ha concesso un mutuo fondiario con atto ricevuto dal notaio Antonio Aldo Piazza il 24 ottobre 2005, Rep. N.47496, Racc. 20842, per l'importo di € 30.000,00.

Con lo stesso atto, a garanzia del mutuo ricevuto, il Sig. [REDACTED] acconsentiva all'iscrizione di ipoteca sui seguenti immobili di sua proprietà:

- Abitazione sita in Trapani, Contrada Ummari, A/4, Foglio 196, p.lla 75, sub.1;



Per effetto della cessione dei crediti, SUMMER SPV SRL è subentrata all'originario creditore fondiario, divenendone unica titolare e conferendo procura a FIRE SPA per la gestione ed il recupero dei crediti e diritti collegati.

In forza dell'Atto di Precetto, notificato in data 02/09/2022, si intimava al Sig. [REDACTED] di pagare, entro dieci giorni, la somma complessiva di € 19.905,25, oltre gli ulteriori interessi sulla sorte capitale come da titolo, dal 19/12/2020 sino al soddisfo, oltre alle spese indicate sull'atto di precetto e quelle successive occorrente.

Decorso infruttuosamente il termine di cui all'art.480 c.p.c., la società FIRE SPA nella qualità di Procuratrice per SUMMER SPV srl, con sede legale in Conegliano, via Vittorio Alfieri n.1, ha sottoposto a pignoramento i beni sopra identificati.

L'Atto di Pignoramento è stato notificato in data 07/10/2022 ed iscritto a ruolo il 17/10/2022.

Descrizione della zona in cui si trovano i beni pignorati.

Il contesto in cui si trovano i beni oggetto di pignoramento è di tipo agricolo e residenziale. La frazione Ummari è una borgata periferica del Comune di Trapani. Nella zona si trovano lotti di terreno agricoli, in particolare uliveti, vigneti e seminativi, ma anche incolti, residui delle colture prevalentemente praticate in questa frazione dell'agro trapanese, inframmezzate ad abitazioni di tipo rurale di antica costruzione, ma anche a nuove costruzioni residenziali.

Ci troviamo poco oltre il Raccordo Autostradale di Fulgatore, nella zona compresa fra la via Domingo (Strada Statale 113) e la frazione di Bruca del Comune di Buseto Palizzolo, a confine con il Comune di Calatafimi-Segesta.

La zona è lontana dai servizi principali, ma è ben collegata per via della presenza del raccordo autostradale di Fulgatore, ciò che consente di raggiungere in circa 15 minuti il centro urbano di Trapani, dove si trovano comunque tutte le principali attività commerciali. In alternativa, percorrendo la Strada Statale 115, è possibile raggiungere in pochi minuti il centro abitato di Fulgatore, dove si trovano i servizi primari: farmacia, scuola, bar, esercizi commerciali alimentari.

Dal punto di vista immobiliare, la zona può risultare appetibile ai residenti nativi ed ai loro familiari, anche perché rappresenta anche una zona di nuova espansione edilizia non intensiva, ben collegata alla città per mezzo dell'autostrada.

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva costituisce un appartamento per civile abitazione posto al piano terra di un maggiore fabbricato di antica costruzione, con accesso da strada privata non asfaltata utilizzato però come laboratorio artigianale e magazzino.



Bene Unico – Appartamento al piano terra – Traversa di Via Domingo snc, Fraz. Ummari, Trapani.

Descrizione del Bene Unico.

L'immobile definito come "Bene Unico" è un appartamento che si sviluppa su un unico livello, al piano terra, e fa parte di un maggiore fabbricato di vetusta costruzione. Si compone di n.3 ampi vani e viene utilizzato come laboratorio artigiano dal detentore.

Il bene è individuato dal subalterno 1 della particella 75 del foglio 196 del NCEU del Comune di Trapani.

Confina ad ovest con area libera di proprietà di altra ditta non identificata, a nord e ad est con strada vicinale, a sud con altri subalterni della medesima particella di proprietà dei congiunti del debitore, per effetto del lascito testamentario fattone dal di lui padre [REDACTED]

L'accesso al lotto avviene da una strada vicinale stretta e non asfaltata che si diparte dalla via Domingo, Strada Statale 113, che circonda tutti gli edifici che compongono l'isolato, per immettersi nuovamente sulla Strada Statale. L'unità immobiliare è parte di un maggiore caseggiato, indicato con la particella 75, e composto da diversi corpi di fabbrica accostati, e lo spazio circostante è adibito a parcheggio e spazi esterni di manovra.

Il tutto si trova in carente stato di manutenzione, come il CTU ha potuto verificare durante il sopralluogo.

Dalla strada vicinale, attraverso una porta-finestra in legno, si accede ad uno dei tre vani di dimensioni 4,85 x 5,60 mt e di altezza pari a mt 2,70. Questo vano è arredato con un tavolo di lavoro e con diverse scaffalature nelle quali sono riposti attrezzi, vernici ed altre suppellettili di lavoro. I muri sono intonacati ma risentono molto dell'umidità di risalita. L'intradosso del solaio di copertura è rivestito con dei pannelli in plastica rigati e ciò non consente di stabilire l'esatta altezza interna. E' presente una finestra che però non si trova indicata nella planimetria catastale. Da questo vano di ingresso, per mezzo di porte in legno, si raggiungono gli altri due vani: quello più interno misura mt 3,85 x 3,35 con altezza pari a mt 2,50, con le pareti tutte rivestite in legno e l'intradosso del solaio pure rivestito in pannelli di plastica rigata. Una piccola finestra si apre su uno spazio retrostante.

Infine, dal vano di ingresso, si accede ad un grande vano adibito a laboratorio di falegnameria, coperto da un tetto a falde in legno sostenuto da una capriata centrale e nel quale sono allocati diversi macchinari specifici per la lavorazione del legno. Questo vano ha anche un accesso diretto dall'esterno, senza infisso, chiuso solo con una saracinesca metallica.

Il tramezzo che divideva il bagno ed il vano ripostiglio, ricavati da questo vano principale, non è più esistente e, a detta dei detentori, è rovinato spontaneamente in epoca imprecisata. Pertanto, non è presente alcun servizio igienico.

Tutti gli interni sono rifiniti con intonaco, anche se in cattive condizioni; la pavimentazione è in scaglietta di marmo, gli impianti sono ridotti al minimo, anche con fili elettrici esterni e non a norma. Le porte interne sono in legno.



L'approvvigionamento idrico avviene per mezzo di cisterna in fibra di cemento o di amianto posta sull'angolo nord-ovest del vano più grande.

Nel complesso, le condizioni di tutta l'unità immobiliare sono piuttosto carenti e richiedono come minimo una manutenzione ordinaria.

Per quanto riguarda i dati metrici, i tre vani sviluppano una superficie complessiva di mq 117,35 lordi e mq 87,00 netti (Superficie Utile).

La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 117,35. (SUPERFICIE COMMERCIALE).

Dati catastali attuali e corrispondenza – Bene Unico

Intestati catastali: [REDACTED]

Diritto: Piena proprietà per 1000/1000

Catasto Fabbricati Comune di Trapani, Fg. 196, Part. 75 sub.1, Piano TERRA, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4 vani, Zona Censuaria 3, Dati di superficie: Totale mq 118, Totale escluse aree scoperte mq 118, Rendita € 128,08.

L'unità insiste su area al Catasto dei Terreni:

- Foglio 196 Particella 75 (Ente Urbano)

Durante il sopralluogo peritale, il CTU ha verificato che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente agli atti, in quanto non sono più presenti i due vani indicati in planimetria e adibiti a wc e ripostiglio e non è riportata la finestra del primo vano.

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da fare.

PATTI

Non sussistono patti.

STATO CONSERVATIVO

Tutti gli immobili oggetto di pignoramento si trovano in mediocre-scarso stato di manutenzione, come già relazionato nella sezione dedicata alla descrizione e, con essi, anche tutti gli spazi esterni comuni.

PARTI COMUNI

Le parti comuni sono rappresentate dalla strada vicinale di accesso e dagli spazi esterni di pertinenza sempre della particella 75.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si segnala la presenza di un pozzo posto sulla strada vicinale ed in aderenza ai fabbricati, ma non è dato sapere se sussistono diritti o servitù attive o passive, dal momento che non è stato possibile reperire un rogito notarile che ne dia atto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta stabilmente detenuto ed utilizzato dal Sig. [REDACTED], coniuge della Sig.ra [REDACTED], sorella del debitore, e nella sua piena disponibilità, senza tuttavia averne titolo ufficiale ed opponibile.

PROVENIENZE VENTENNALI DEL BENE

L'immobile appartiene al debitore esecutato Sig. [REDACTED] in forza della Successione per Testamento del di lui padre [REDACTED] presentata il 24 aprile 2003, Rep.551/331 dell'Ufficio del Registro di Trapani, trascritta in data 12 marzo 2004 ai nn.7447/5904. Il testamento di [REDACTED] è stato pubblicato dal Notaio Giacomo Cavasino il giorno 26/02/2003, Rep.42842 con Verbale registrato il 28/02/2003 al n.801 Vol.1 ed è stato integrato il 12/10/2005 con atto del Notaio Piazza Antonio Aldo Rep.47480, registrato il 17/10/2005 al n.1346 Vol.1.

Alla luce di quanto sopra, possiamo affermare che:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio della trascrizione del pignoramento (28/10/2022);
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

Iscrizioni

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario derivante da atto notarile pubblico, Notaio Piazza Antonio Aldo, Rep. N. 47496/20842 del 24/10/2005, iscritta a Trapani il 27/10/2005 ai NN. 34864/8804 a favore di Unipol Banca spa con sede in Bologna, e contro [REDACTED] per la somma complessiva di € 60.000,00.

Trascrizioni

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti GRAVAMI:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, Verbale di pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Trapani il 14/10/2022, trascritto presso la Conservatoria di Trapani il 28/10/2022 ai nn.21964/18371, a favore di Summer SPV srl, con sede in Conegliano, e contro [REDACTED] sui seguenti immobili:



- Abitazione di tipo economico (A4) in Trapani foglio 196 particella 75 sub. 1, vani 4, contrada Ummari, piano terra.

Oneri di cancellazione

- Costi per la cancellazione dell'Ipoteca Volontaria a garanzia del Mutuo Fondiario:
Imposta Ipotecaria € 35,00.
- Costi per la cancellazione del Verbale di Pignoramento Immobiliare:
Imposta Ipotecaria € 235,00
Imposta di Bollo € 59,00

NORMATIVA URBANISTICA

I beni oggetto di pignoramento superiormente descritti ricadono nella zona A.2 del PRG del Comune di Trapani, "Zona di recupero delle borgate e delle antiche frazioni". Si applica l'art.104 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 104

A.2 – Zona di recupero delle borgate e delle antiche frazioni

La Zona Omogenea "A.2" comprende i centri storici delle borgate e delle antiche frazioni i cui impianti morfologici, tipologici e di tessuto urbano, e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

In applicazione della circolare A.R.T.A./D.R.U. n° 3/2000 Prot. n° 4159 dell'11/07/2000 con oggetto: "Aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici generali e attuativi per il recupero dei centri storici", potrà essere previsto l'intervento edilizio diretto, anche con concessione singola, attraverso i particolari vincoli e le prescrizioni di intervento che saranno specificate negli appositi elaborati da redigere anche in variante urbanistica di Zona "A", dopo l'approvazione definitiva del presente progetto di rielaborazione parziale del P.R.G.. Queste zone, così come individuate nelle tavole di P.R.G., sono altresì zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, commi 1 e 2 della Legge 05/08/1978, n° 457. L'Amministrazione Comunale può provvedere con deliberazione di Consiglio Comunale, nell'ambito di tali zone, alla individuazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree per i quali il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinato alla formazione dei Piani di Recupero (PR) di cui all'art. 28 della citata Legge n° 457/1978, con le modifiche e le integrazioni disposte dalla normativa regionale, fermi restando gli eventuali particolari vincoli e le prescrizioni di intervento che verranno specificate negli appositi elaborati previsti dalla Circolare A.R.T.A./D.R.U. n° 3/2000. Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.2" di norma si attuano, con intervento edilizio diretto, gli interventi stabiliti dall'art. 20, lett. a), b) e c) della L.R. n° 71/1978. Per quanto riguarda gli interventi di cui alla lettera d) del medesimo art. 20 della L.R. n° 71/1978 essi sono consentiti previa accertata documentazione tecnica laddove non è possibile limitare gli interventi prescritti nelle precedenti tre lettere, ma sempre con esclusione di demolizione e relativa sostituzione edilizia delle strutture murarie principali.



I fabbricati compresi nella Zona "A.2" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento; essi sono:

- a) edifici monumentali, cioè i fabbricati vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939, n° 1089 e s.m.i.;*
- b) fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, etno-antropologico e comunque di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lett. c) dell'art. 20 della L.R. n° 71/1978, nel quadro delle indicazioni della Legge n° 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;*
- c) tessuto urbano storico di edilizia minore, normato dal precedente articolo;*
- d) edifici di recente edificazione (realizzati dal secondo dopoguerra in poi); tutti gli interventi sono consentiti con esclusione di ampliamenti e/o sopraelevazione. In caso di demolizione e sostituzione edilizia, fermo restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n° 1444/1968.*

Nei casi riguardanti aree con destinazione d'uso ad attrezzature e impianti di interesse comune e/o generale, nonché a verde pubblico e a parcheggi ricadenti all'interno della Zona Omogenea "A.2", il piano si attua a mezzo di intervento edilizio diretto nel rispetto di quanto prescritto ai precedenti commi.

Al fine di favorire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della Zona storica "A.2" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza. Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese -albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purché gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi. Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinato alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni alla accessibilità dei siti, nonché al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

Per la zona "A.2" è altresì facoltativo il ricorso al Piano Particolareggiato (PP), anche per ambiti di intervento limitati e circoscritti da apposita perimetrazione da sottoporre a delibera di Consiglio Comunale. In attesa dell'approvazione dell'eventuale "PP", gli interventi pubblici e privati sono attuati secondo i commi precedenti, nel rispetto della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n° 3/2000 sopra citata.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di somministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali, artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature scolastiche, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi al piano terra e interrato, attività del terziario e servizi connessi.

La destinazione d'uso a Paese-albergo è finalizzata a consentire su iniziativa privata la realizzazione di servizi di ospitalità turistico-ricettiva e/o di soggiorno scientifico connesso ad attività di studio e di ricerca. La tipologia di paese-albergo prevede il recupero e la rifunzionalizzazione di vani (camere) all'interno delle unità edilizie esistenti capaci di due posti letto atti alla ricezione turistica, con ingresso reso indipendente, preferibilmente su strada e servizio igienico sanitario annesso a ciascuna camera con eventuale angolo cottura. I servizi di propaganda, prenotazione, ricezione e assistenza saranno disimpegnati dal Comune il quale potrà a ciò delegare la Pro Loco. L'attività di paese-albergo può essere soggetta a forme di contributo pubblico a fondo perduto da parte del Comune e/o della Provincia Regionale.

L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la Zona "A.2" apposito "Piano del colore e del decoro urbano" (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato di settore, per il ripristino, la sistemazione



e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.

REGOLARITA' URBANISTICA

Il D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), dopo la modifica prevista dal Decreto-Legge n. 76/2020 (Decreto Semplificazioni) ha definito lo stato legittimo degli immobili.

L'art. 9-bis, comma 1-bis del T.U. Edilizia dispone:

Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

Per verificare la legittimità urbanistica ed edilizia del bene, il CTU ha eseguito delle ricerche specifiche presso gli uffici competenti ma non ha riscontrato la presenza di elaborati grafici o di titoli autorizzativi riguardanti questo immobile, presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Trapani, neppure come istanza di sanatoria edilizia.

Poiché durante il ventennio anteriore al pignoramento l'immobile risulta nel possesso di [REDACTED] ed il passaggio di proprietà è avvenuto per Successione testamentaria di [REDACTED], il CTU ha eseguito una ricerca presso l'archivio cartaceo della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani, proprio a nome di [REDACTED] padre defunto del debitore, nel periodo dal 24/07/1957 al 31/12/1988, per verificare l'esistenza di titoli di proprietà che attestino l'esistenza e la consistenza del bene in epoca remota. Tale ricerca non ha prodotto risultati. Da ciò si evince che l'edificio sia pervenuto a [REDACTED] per successione del padre e, non disponendo dei suoi dati anagrafici, non è stato possibile proseguire nella ricerca a ritroso.

Alla luce di quanto sopra, si può ritenere che l'edificio, nella sua attuale consistenza, sia stato edificato in epoca remota e, ricadendo al di fuori della perimetrazione urbana, sia da ritenere legittimo in quanto edificato ante 1967, epoca nella quale non era obbligatorio acquisire un titolo edilizio abilitativo. Ad un esame formale, peraltro, non si riscontra la presenza di corpi di fabbrica aggiunti in epoche recenti. Le uniche difformità rilevate consistono nell'assenza dei tramezzi interni nel grande vano laboratorio che disimpegnavano il wc ed il ripostiglio e che, a detta degli occupanti, sono crollati spontaneamente.

Tuttavia, occorrerebbe presentare una CILA tardiva per regolarizzare le differenze nella distribuzione interna (già art.9) ed adeguare la planimetria catastale. Costo complessivo stimato



€ 2.000,00 per spese tecniche, oltre ad € 1.000,00 per la sanzione ed € 50,00 per la presentazione del DOCFA.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

- Non esiste l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (verrà prodotto dal CTU).
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico (non è presente impianto termico).
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sussistono oneri condominiali.



FORMAZIONE DEI LOTTI – STIMA IMMOBILIARE

Considerando la tipologia e la morfologia dei cespiti pignorati, la scrivente CTU ha ritenuto opportuno formare un unico lotto di vendita così composto:

Lotto Unico – Unità immobiliare sita in contrada Ummari snc, Trapani

- Unità immobiliare per civile abitazione, ma utilizzata come laboratorio-magazzino, priva di servizio igienico, posta al piano terra e facente parte di un maggiore fabbricato rurale di antica costruzione, di proprietà del Sig. [REDACTED], individuato dal subalterno 1 della particella 75 del foglio 196 del NCEU di Trapani (quota di 1.000/1.000 di piena).

Dati catastali: NCEU del Comune di Trapani, foglio 196, particella 75, sub. 1, cat. A/4, classe 3, vani 4, rendita € 128,08.

Quota pignorata: 1/1 della piena proprietà.

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

La stima viene condotta con il metodo sintetico-comparativo, assumendo come parametro il metro quadrato di superficie edificata.

Premesso che si tratta di immobili per i quali non esiste una fascia di mercato specifica, visto che si tratta di unità abitative che vengono utilizzate come laboratorio-magazzino, il CTU ha eseguito una ricerca per individuare il più probabile prezzo medio corrisposto in zone con caratteristiche simili, considerando anche che ci troviamo in una zona agricolo-residenziale, lontana dalla città, ma vicina alle zone agricole.

Si è consultata anche la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato annualmente dalla Agenzia delle Entrate.

Considerato lo scarso stato di manutenzione dell'immobile, il valore assunto per metro quadrato di superficie commerciale è di € 400,00.

Calcolo della superficie commerciale

Vani principali e accessori diretti: mq 117,35 (sup. Commerciale)

Valore totale: € 400,00 x mq 117,35 = € 46.940,00

Deprezzamenti

È stato calcolato un deprezzamento del 15% per vendita giudiziaria in assenza di garanzie per vizi. Inoltre, bisogna sottrarre l'importo per la regolarizzazione pari ad € 3.050,00 (CILA + DOCFA).



Rischio assunto per mancata garanzia: 15,00%

€ 46.940,00 € 3.050,00 = € 43.890,00 – 15 % = € 37.306,50 che arrotondiamo al valore intero

Valore finale di stima del Lotto Unico: € 37.500,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V., e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Trapani, li 16/05/2024

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

Arch. Vincenza Martino



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Appartamento al piano terra – Traversa di Via Domingo snc, Fraz. Ummari, Comune di Trapani.

Appartamento posto su un unico livello, al piano terra, facente parte di un maggiore fabbricato di vetusta costruzione. L'unità immobiliare è parte di un maggiore caseggiato, indicato con la particella 75, e composto da diversi corpi di fabbrica accostati, e lo spazio circostante è adibito a parcheggio e spazi esterni di manovra. Il tutto si trova in carente stato di manutenzione.

Si compone di n.3 ampi vani che sviluppano una superficie complessiva di mq 117,35 lordi e mq 87,00 netti (Superficie Utile). La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 117,35.

Confina ad ovest con area libera di proprietà di altra ditta non identificata, a nord e ad est con strada vicinale, a sud con altri subalterni della medesima particella di proprietà dei congiunti del debitore. Identificato al Catasto Fabbricati Comune di Trapani dal subalterno 1 della particella 75 del foglio 196, Piano TERRA, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4 vani, Zona Censuaria 3, Dati di superficie: Totale mq 118, Totale escluse aree scoperte mq 118, Rendita € 128,08.

L'unità insiste su area al Catasto dei Terreni:

- Foglio 196 Particella 75 (Ente Urbano)

Quota pignorata: 1/1 della piena proprietà.

Prezzo base d'asta: € 37.500,00

Formalità da cancellare a carico della procedura esecutiva.

Iscrizioni

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario derivante da atto notarile pubblico, Notaio Piazza Antonio Aldo, Rep. N. 47496/20842 del 24/10/2005, iscritta a Trapani il 27/10/2005 ai NN. 34864/8804 a favore di Unipol Banca spa con sede in Bologna, e contro [REDACTED] per la somma complessiva di € 60.000,00.

Trascrizioni

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti GRAVAMI:



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, Verbale di pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Trapani il 14/10/2022, trascritto presso la Conservatoria di Trapani il 28/10/2022 ai nn.21964/18371, a favore di Summer SPV srl, con sede in Conegliano, e contro [REDACTED], sui seguenti immobili:

- Abitazione di tipo economico (A4) in Trapani foglio 196 particella 75 sub. 1, vani 4, contrada Ummari, piano terra.

Oneri di cancellazione

- Costi per la cancellazione dell'Ipoteca Volontaria a garanzia del Mutuo Fondiario:
Imposta Ipotecaria € 35,00.
- Costi per la cancellazione del Pignoramento Immobiliare:
Imposta Ipotecaria € 235,00
Imposta di Bollo € 59,00



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

16. *DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652*

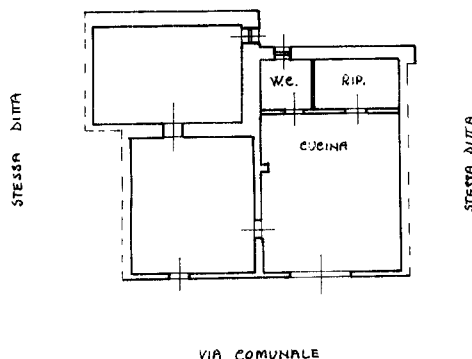
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TRAPANI - c/DA UMMARI Via TRAV. DI VIA NAZIONALE, N°35

Ditto

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TRAPANI

Lire
200

PIANTA PIANO TERRA

$$H = 3.00 \text{ m.}$$


1044310

PER AMPLIAMENTO DEL FOG. 196 - PART. 75 - SUB. 1
ASSUME IL NUOVO FOG. 196 - PART. 75 - SUB. 1

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DT4

PROT. N°

Compilata dal GEOMETRA BARTOLOMEO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Adriagna

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

della Provincia di TRAPANI

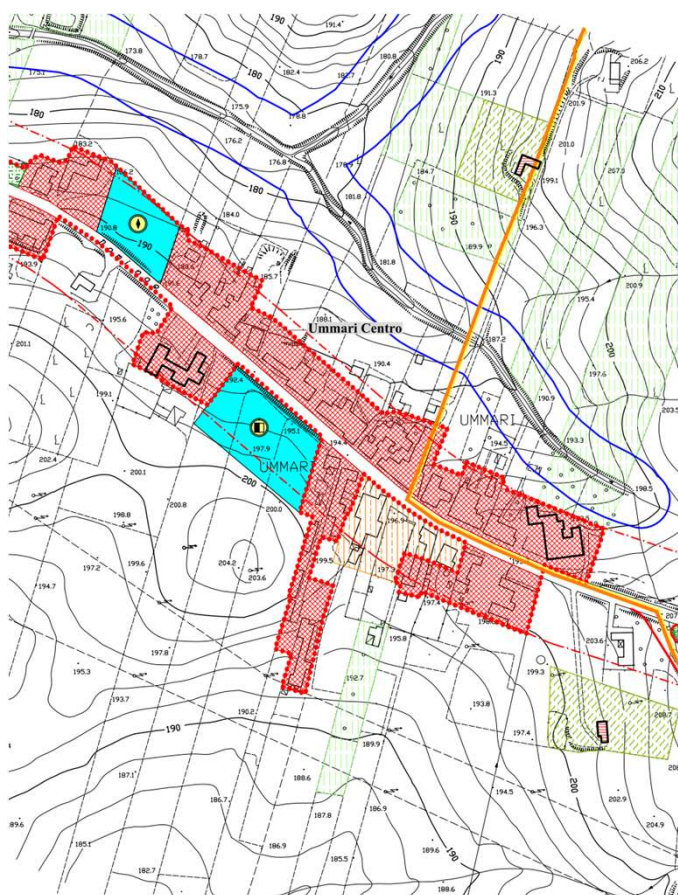
DATA 27 NOV. 1989

Firma: Geom. Bartolomeo Hdezue

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X377) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/02/2024 - Comune di TRAPANI(L331) - < Foglio 196 - Particella 75 - Subalterno 1 >
10 metri

Comune di Trapani – Lotto Unico - Foglio 196 P.IIa 75 sub. 1
Traversa di via Domingo snc, frazione Ummari – Abitazione al piano terra

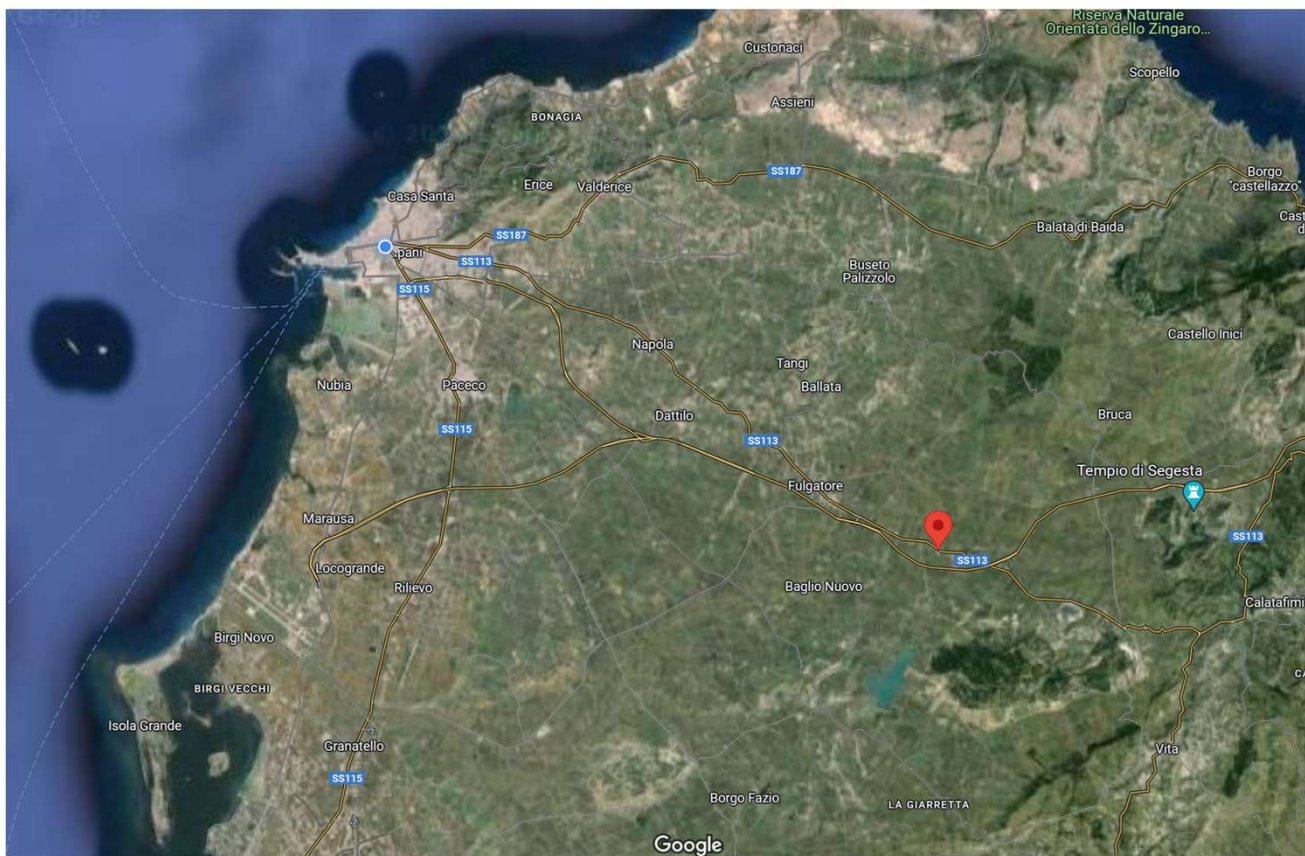


Il sistema residenziale

-  A.1 - Zona del centro storico urbano
-  A.2 - Zona di recupero delle borgate e delle antiche frazioni
-  A.3 - Zona di recupero dei beni isolati: bagli, casali, masserie e piccoli nuclei rurali.(1:2.000)
-  A.3 - Pertinenze area urbana di Trapani - Aree di pertinenza manufatto storico-architettonico- ex E.7 (1:2.000)
-  B.1 - Zona del tessuto urbano esistente e di completamento
-  B.2 - Zona di edilizia residenziale pubblica (ERP), agevolata, sovvenzionata o convenzionata, esistente e di completamento
-  B.3 - Zona di recupero edilizio e urbanistico (ex PPRU)
-  B.4 - Zona del tessuto urbano esistente e di completamento nelle frazioni
-  B.5 - Zona di residenza stagionale costiera
-  B.6 - Zona di residenza prevalentemente stagionale, saturata
-  C.1 - Zona di espansione edilizia nel centro urbano
-  C.1.1 - Zona di espansione edilizia nel centro urbano, esistente o in corso di realizzazione
-  C.2 - Zona di espansione edilizia di margine urbano e delle frazioni
-  C.3 - Zona di edilizia residenziale pubblica (ERP)
-  C.3.1 - Zona di edilizia residenziale pubblica (ERP), esistente o in corso di realizzazione
-  C.4 - Zona di residenza stagionale prevalentemente costiera
-  Rif. Piano di lottizzazione - approvazione antecedente all'adozione del PRG

ZONE STRALCIATE
(D.Lgs. 11/01/00, art. 42 del 12/02/2010)

Comune di Trapani – Lotto Unico - Foglio 196 P.IIa 75 sub. 1
Traversa di via Domingo snc, frazione Ummari – Abitazione al piano terra



Localizzazione in mappa



Comune di Trapani – Lotto Unico - Foglio 196 P.IIa 75 sub. 1
Traversa di via Domingo snc, frazione Ummari – Abitazione al piano terra







Comune di Trapani – Lotto Unico - Foglio 196 P.IIa 75 sub. 1
Traversa di via Domingo snc, frazione Ummari – Abitazione al piano terra

