
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ammoscato Gaetano, nell'Esecuzione Immobiliare 28/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica	6
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 28/2021 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 42.105,60	12

INCARICO

All'udienza del 10/05/2022, il sottoscritto Arch. Ammoscato Gaetano, con studio in Via Madonna del Riposo, 42 - 91011 - Alcamo (TP), email gaetano.ammoscato@libero.it, PEC gaetanoa@pec.it, Tel. 333 2534498, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Erice (TP) - via Vulpetti n. 18

DESCRIZIONE

Dal sopralluogo effettuato sui luoghi, in data 9 giugno 2022, si accertava che l'immobile oggetto di pignoramento, edificio composto da un piano terra, primo e secondo piano, era stato demolito e pertanto il bene si presentava come area libera, di forma rettangolare e con andamento pianeggiante, interclusa per tre lati da edifici e per un lato prospiciente la via Vulpetti.

La zona in cui insiste l'immobile, Contrada Casa Santa comune di Erice, è dotata di tutti i principali servizi sia primari che secondari. E' altresì caratterizzata dalla presenza di parcheggi.

All. 1 Verbale di sopralluogo; All. 2 Rilievo Planimetrico; All. 3 Rilievo fotografico.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Erice (TP) - via Vulpetti n. 18

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il bene in oggetto confina a Nord con edificio di proprietà aliena; a Sud con edificio di proprietà aliena; a Est con area libera di proprietà aliena; a Ovest con la via Vulpetti G.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	123,84 mq	123,84 mq	1,00	123,84 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				123,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				123,84 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 29/03/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 211, Part. 49 Categoria A4
Dal 29/03/1993 al 13/03/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 211, Part. 49 Categoria A4
Dal 13/03/2012 al 01/06/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 211, Part. 49 Categoria A4

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

All. 5 Visure catastali storiche sub 1, 2, 3, 4 e 5; All. 6 Stralcio di mappa.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	211	49	1		A4					PT	
	211	49	2		A4					PT	
	211	49	3		A4					P1	
	211	49	4		A4					P1	
	211	49	5		A3					P2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato si evince che non sussiste corrispondenza catastale. Precisamente il bene pignorato composto da tre elevazioni fuori terra è stato demolito e allo stato attuale la particella si presenta come area libera.

All.7 planimetrie catastali sub 1, 2, 3, 4 e 5.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/1993 al 13/03/2012	**** Omissis ****	atto di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/03/1993		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/03/2012 al 21/04/2023	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Camilleri Saverio	13/03/2012	13093	6862
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	20/03/2012	6073	4963
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. 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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si allega atto di compravendita All. 4

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **atto giudiziario**
Trascritto a Trapani il 20/04/2021
Reg. gen. 7880 - Reg. part. 6042
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade nel PRG vigente in zona omogenea "B2"- Completamento e trasformazione e nel PRG adottato in Regime di Salvaguardia in zona "A2"- Nuclei storici.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Erice, sono emerse le pratiche qui di seguito riportate:

- il fabbricato era stato edificato in data anteriore al 1942, confermato dalla data di presentazione delle planimetrie catastali, 31/12/1939;

- in data 12/03/2012 è stata emessa dal Sindaco del Comune di Erice l'ordinanza numero 15 con la quale si intima la messa

in sicurezza del fabbricato sito in Erice - Casa Santa via G. Vulpetti n. 18;

- in data 16/03/2012 con prot. 11149 la d. presenta istanza per un progetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione fedele di un fabbricato di civile abitazione;

- Autorizzazione n. 32 del 23/03/2012 ad eseguire i lavori di demolizione del fabbricato pericolante, sito in Erice - Casa Santa via G. Vulpetti n. 18;

- a seguito dell'istanza della di l., del 16/03/2012 Prot. 11149, il Capo Settore Urbanistica nella seduta del 03/07/2012 al n. 21 ha esaminato il progetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione fedele di un fabbricato civile sito in Erice, Casa Santa via Vulpetti 18, esprimendo Parere Favorevole;

- Comunicazione inizio lavori, 12/06/2013, di demolizione del fabbricato civile sito in Erice, Casa Santa via Vulpetti 18.

All 8 Autorizzazione di demolizione e comunicazione inizio lavori; All 9 Verbale istruttoria pratica edilizia n. 21 del 2012 Comune di Erice; All 10 Parere favorevole progetto di ristrutturazione (demolizione e ricostruzione).

Per il progetto presentato al Comune di Erice in data 16/03/2012 prot. 11149 "progetto di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione fedele di un fabbricato di civile abitazione" non è stata rilasciata nessuna concessione edilizia per la ricostruzione. Pertanto bisogna ripresentare un nuovo progetto di ricostruzione fedele, con tre elevazioni fuori terra e con cubatura identica all'originario edificio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Erice (TP) - via Vulpetti n. 18

Dal sopralluogo effettuato sui luoghi, in data 9 giugno 2022, si accertava che l'immobile oggetto di pignoramento, edificio composto da un piano terra, primo e secondo piano, era stato demolito e pertanto il bene si presentava come area libera, di forma rettangolare e con andamento pianeggiante, interclusa per tre lati da edifici e per un lato prospiciente la via Vulpetti. La zona in cui insiste l'immobile, Contrada Casa Santa comune di Erice, è dotata di tutti i principali servizi sia primari che secondari. E' altresì caratterizzata dalla presenza di parcheggi. All. 1 Verbale di sopralluogo; All. 2 Rilievo Planimetrico; All. 3 Rilievo fotografico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 211, Part. 49, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 211, Part. 49, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 211, Part. 49, Sub. 3, Categoria A4 - Fg. 211, Part. 49, Sub. 4, Categoria A4 - Fg. 211, Part. 49, Sub. 5, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 49.536,00

La stima è stata effettuata utilizzando il Metodo di Stima Sintetico desumendo i dati da un'analisi fatta su una serie di immobili insistenti nella medesima zona o in aree limitrofe, attraverso la sommatoria dei valori di terreni aventi caratteristiche simili e del potenziale edificabile dell'area oggetto di compravendite mediante Agenzie Immobiliari ed attraverso le indicazioni rilevate dall'Agenzia del Territorio - O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare e mediante compravendite tra privati. Da tale indagine si è dedotto che per il valore di vendita a metro quadrato di terreni edificabili oscilla tra € 200,00 ed € 500,00. In base alle caratteristiche dell'immobile in oggetto, alla sua localizzazione, alla discreta appetibilità della zona, allo stato di fatto del terreno libero da manufatti, si è ritenuto opportuno adottare come valore a metro quadrato quello pari a € 350,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Erice (TP) - via Vulpetti n. 18	123,84 mq	350,00 €/mq	€ 49.536,00	100,00%	€ 49.536,00
				Valore di stima:	€ 49.536,00

Valore di stima: € 49.536,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancato guadagno	5,00	%
Variazione mercato	5,00	%
Mancato reddito	5,00	%

Valore finale di stima: € 42.105,60

La stima è stata effettuata utilizzando il Metodo di Stima Sintetico desumendo i dati da un'analisi fatta su una serie di immobili insistenti nella medesima zona o in aree limitrofe, attraverso la sommatoria dei valori di terreni aventi caratteristiche simili e del potenziale edificabile dell'area oggetto di compravendite mediante Agenzie Immobiliari ed attraverso le indicazioni rilevate dall'Agenzia del Territorio - O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare e mediante compravendite tra privati. Da tale indagine si è dedotto che per il valore di vendita a metro quadrato di terreni edificabili oscilla tra € 200,00 ed € 500,00. In base alle caratteristiche dell'immobile in oggetto, alla sua localizzazione, alla discreta appetibilità della zona, allo stato di fatto del terreno libero da manufatti, si è ritenuto opportuno adottare come valore a metro quadrato quello pari a € 350,00.

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.

Alcamo, li 08/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ammoscato Gaetano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo planimetrico
- ✓ N° 3 Altri allegati - Rilievo fotografico
- ✓ N° 4 Altri allegati - atto di compravendita
- ✓ N° 5 Altri allegati - visura storica sub 1, 2, 3, 4 e 5
- ✓ N° 6 Altri allegati - stralcio di mappa catastale
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetrie catastali sub 1, 2, 3, 4 e 5

- ✓ N° 8 Altri allegati - Autorizzazione demolizione edificio
- ✓ N° 9 Altri allegati - Verbale istruttoria prat. edil. n. 21 del 2012
- ✓ N° 10 Altri allegati - Parere favorevole planimetrie progetto di demolizione e ricostruzione
- ✓ N° 11 Altri allegati - Perizia privacy
- ✓ N° 12 Altri allegati - Prova avvenuto avviso alle parti art. 173

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Erice (TP) - via Vulpetti n. 18

Dal sopralluogo effettuato sui luoghi, in data 9 giugno 2022, si accertava che l'immobile oggetto di pignoramento, edificio composto da un piano terra, primo e secondo piano, era stato demolito e pertanto il bene si presentava come area libera, di forma rettangolare e con andamento pianeggiante, interclusa per tre lati da edifici e per un lato prospiciente la via Vulpetti. La zona in cui insiste l'immobile, Contrada Casa Santa comune di Erice, è dotata di tutti i principali servizi sia primari che secondari. E' altresì caratterizzata dalla presenza di parcheggi. All. 1 Verbale di sopralluogo; All. 2 Rilievo Planimetrico; All. 3 Rilievo fotografico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 211, Part. 49, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 211, Part. 49, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 211, Part. 49, Sub. 3, Categoria A4 - Fg. 211, Part. 49, Sub. 4, Categoria A4 - Fg. 211, Part. 49, Sub. 5, Categoria A3. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il bene ricade nel PRG vigente in zona omogenea "B2"- Completamento e trasformazione e nel PRG adottato in Regime di Salvaguardia in zona "A2"- Nuclei storici.

Prezzo base d'asta: € 42.105,60

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 28/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 42.105,60

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Erice (TP) - via Vulpetti n. 18		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 211, Part. 49, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 211, Part. 49, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 211, Part. 49, Sub. 3, Categoria A4 - Fg. 211, Part. 49, Sub. 4, Categoria A4 - Fg. 211, Part. 49, Sub. 5, Categoria A3	Superficie	123,84 mq
Descrizione:	Dal sopralluogo effettuato sui luoghi, in data 9 giugno 2022, si accertava che l'immobile oggetto di pignoramento, edificio composto da un piano terra, primo e secondo piano, era stato demolito e pertanto il bene si presentava come area libera, di forma rettangolare e con andamento pianeggiante, interclusa per tre lati da edifici e per un lato prospiciente la via Vulpetti. La zona in cui insiste l'immobile, Contrada Casa Santa comune di Erice, è dotata di tutti i principali servizi sia primari che secondari. E' altresì caratterizzata dalla presenza di parcheggi. All. 1 Verbale di sopralluogo; All. 2 Rilievo Planimetrico; All. 3 Rilievo fotografico.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		