
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rosselli Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 141/2019 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
Dati Catastali	4
Precisazioni	4
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 141/2019 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 210.000,00	19

INCARICO

All'udienza del 22/11/2021, il sottoscritto Arch. Rosselli Giuseppe, con studio in Via Sapone, 36 - 91027 - Paceco (TP), email pepperosselli@gmail.com, PEC giuseppe.rosselli@archiworldpec.it, Tel. 328 6265675, Fax 0923 881091, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/11/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Erice (TP) - via Fratelli Aiuto, 121 - Casa Santa, piano Terra (Coord. Geografiche: 38.02240484464985, 12.550484548080679)

DESCRIZIONE

Locale commerciale al piano seminterrato, con laboratorio per attività artigianale, dipendente da un maggiore fabbricato sito in Erice, frazione Casa Santa, con accesso dalla via Fratelli Aiuto (già via Trento) civico 121 ad angolo con la via Alessandro Manzoni, avente la superficie di metri quadrati 148 circa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Erice (TP) - via Fratelli Aiuto, 121 - Casa Santa, piano Terra

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 1000/1000)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il locale è confinante a Nord e ad Est con proprietà di aventi causa **** Omissis ****, a Sud con la via Alessandro Manzoni e ad Ovest con porticato intermedio alla via Fratelli Aiuto.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bottega	148,00 mq	158,00 mq	1,00	158,00 mq	3,60 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				158,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				158,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	186	331	36	3	C1	12	98 mq	115 mq mq	3218,97 €	Terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si precisa che la particella 331 sub. 36 deriva dalla particella 331 sub. 34 che a sua volta derivava dalla fusione delle particelle numero 331 sub. 2 e numero 331 sub. 3, giusta denuncia di variazione n° E02642.001.99.

PRECISAZIONI

L'attività artigianale che si svolgeva nei locali oggetto di stima risulta allo stato attuale cessata.

PATTI

Alla data del sopralluogo vi è in essere un contratto di locazione commerciale il cui corrispettivo mensile ammonta ad euro 650,00 ma è stata concordata tra le parti una risoluzione consensuale del contratto che cesserà alla data del 31/12/2021.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in perfetto stato conservativo.

PARTI COMUNI

Il locale in oggetto viene venduto con tutti i relativi annessi e connessi, accessori ed accessioni, diritti, azioni e ragioni, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive, ed in particolare con tutti i diritti, in proporzione millesimale, sulle parti condominiali del fabbricato, così come stabiliti dalla legge e dalle consuetudini locali, tra cui in particolare le fondazioni, i muri portanti o pilastri, le tubazioni di scarico e carico sino a quando non diventano di proprietà individuale con espressa esclusione dei lastrici solari, dal vano scala, della scala, dell'ascensore ma con diritto di collocare un misuratore di corrente elettrica nell'androne condominiale ed un'antenna televisiva sul lastrico solare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale di piano terra dipende da un maggiore fabbricato condominiale costruito con struttura in c.a. e tampanature esterne in laterizi, ha doppia esposizione con aperture sui lati sud, sud ed ovest mentre sul lato nord è in parte confinante con la scala condominiale e l'androne di ingresso dello stesso stabile. L'altezza utile interna è pari a 3,60 m, i solai in altero-cemento, le tramezzature interne in segato di tufo rifiniti con intonaco, tonachina e pitturazione, la pavimentazione interna in ceramica di colore chiaro, i bagni piastrellati fino ad opportuna altezza così come la zona laboratorio che risulta piastrellata nella zona preparazione.

Le porte interne in legno tamburato, gli infissi esterni in alluminio anodizzato senza taglio termico di colore bianco ma con doppi vetri e saracinesca in metallo nell'ingresso principale. Gli impianti idrico, elettrico e di climatizzazione del tipo sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/05/2019
- Scadenza contratto: 01/06/2025
- Scadenza disdetta: 31/12/2021
- Rilascio: 31/12/2021

Canoni di locazione

Canone mensile: € 650,00

Si segnala che il contratto di locazione che mi è stato esibito e che viene allegato alla perizia è datato 13/05/2019 mentre nel documento redatto tra le parti per la risoluzione consensuale del contratto viene indicata come data di stipula il 17/08/2019.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/01/2000 al 26/11/2021	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giacomo Cavasino	20/01/2000	27691	-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Trapani	18/02/2000	1496.1/2000	-
		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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 15/02/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Trapani il 10/02/2007
Reg. gen. 4438 - Reg. part. 861
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 11/02/2020
Reg. gen. 3174 - Reg. part. 1898
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione della trascrizione del pignoramento immobiliare e nella cancellazione della trascrizione derivante dall'ipoteca volontaria e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- per la cancellazione dell'ipoteca € 35 a titolo di tassa ipotecaria
 - per la cancellazione del pignoramento € 200 a titolo di imposta ipotecaria + € 59 a titolo di imposta di bollo + € 35 a titolo di tassa ipotecaria
- per un totale complessivo pari ad € 329

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato da cui dipende l'immobile oggetto di stima ricade nella Sottozona B1 del P.R.G. del comune di Erice, regolata dall'Art. 68 delle Norme Tecniche d'Attuazione.

1 - Nella sottozona edificata e/o parzialmente edificata B1 è definito un rapporto tra il volume edilizio e l'area pertinente alle abitazioni, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune (Def), di 3,50 mc/mq.

2 - Le destinazioni d'uso ammesse nella sottozona B1 sono:

Categoria a) Residenziale:

Classe 1: Funzione abitativa:

1 - abitazioni

Categoria b) Produttiva:

Classe 2: Attività artigiane e di servizio

1 - artigianato di servizio alle persone

2 - artigianato di servizio non alle persone

3 - artigianato di produzione di beni laboratoriali non molesto 4 - manutenzione e riparazione di veicoli

Classe 3: Attività industriali

1 - attività artigiana di assemblaggio

2 - attività artigiana di produzione

Categoria c) commerciale - direzionale - turistica

Classe 5: Attività commerciali

1 - commercio al dettaglio con Sv inferiore a mq. 150 (esercizi di vicinato)

2 - commercio al dettaglio con Sv tra 151 e 1000 mq (medie strutture di vendita)

3 - Esercizi pubblici

4 - Mercati coperti

5 - Magazzini coperti e depositi all'aperto annessi alle attività di vendita al dettaglio

Classe 6: Attività terziarie

1 - attività direzionali, finanziarie e assicurative

2 - erogazione di servizi: uffici aperti al pubblico, uffici giudiziari, uffici privati, studi professionali 3 - istituzioni pubbliche

Classe 7: Attività di servizio

1 - strutture per l'istruzione

2 - strutture culturali (musei, sedi espositive, biblioteche, archivi ecc.)

3 - attrezzature ricreative, sportive e per lo spettacolo

4 - attrezzature associative, per le attività politiche, sociali-sanitarie ed assistenziali, sindacali e di categoria

5 - strutture sanitarie

6 - strutture religiose

7 - impianti tecnologici

8 - parcheggi scoperti

9 - autorimesse e garages

10 - autonoleggi

11 - attrezzature fieristiche, sportive e manifestazioni temporanee 12 - autostazioni

Classe 8: Attività ricettive

1 - alberghi, hotel, motel, pensioni, case albergo

2 - servizi complementari alle attività turistiche

3 - Sono ammessi tutti gli interventi definiti dell'art. 3 lettera a), b), c) e d), del D.P.R. 380/01 e s.m.i. come recepito dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e s.m.i. (Ordinaria Manutenzione, Straordinaria manutenzione e Restauro e Risanamento Conservativo, ristrutturazione edilizia), nonché ristrutturazione edilizia attraverso la demolizione e ricostruzione.

4 - L'edificazione è permessa a mezzo di singole concessioni quando esistano le opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante) e risultino previste dallo strumento urbanistico generale quelle di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 21 della L.R. n.71/78.

5 - In caso di trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazioni ed ampliamenti nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale che abbiano una superficie non

superiore a mq. 1.000 (mille) il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica può autorizzare le suddette opere con singolo Permesso di Costruire, anche senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione, nel rispetto dei limiti di densità previsti dall'art. 7 del D.M. 2 Aprile 1968 n.3519 e successive modifiche ed integrazioni.

6 - Nel lotto intercluso la cui misura della superficie fondiaria è compresa tra 1.000 mq e 2.000 mq, che non ha possibilità di accorpamento con proprietari confinanti per la formazione di comparto edificatorio o piano di lottizzazione, è consentito edificare attraverso Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. come recepito della L.R. n. 16/2016.

7 - Nei casi previsti dal precedente comma (lotto intercluso) e per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a mq. 120 (centoventi) la densità edilizia fondiaria massima sarà di 9 mc./mq. e l'altezza massima di ml. 11,00. Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1000, fermo restando l'altezza massima di ml. 11,00. In questi casi l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto 2° dell'art. 9 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 3519 e successive modifiche ed integrazioni, fermo restando l'acquisizione del parere preventivo dell'ufficio del Genio Civile.

8 - Quando mancano le condizioni di cui ai precedenti commi, e nelle rimanenti aree non edificate l'attività edilizia delle sottozone B1 è subordinata alla preventiva approvazione dei Piani di Lottizzazione ai sensi della legge 17 Agosto 1942, n. 1150, art. 28 e successive modifiche ed integrazioni, o all'approvazione dei comparti di attuazione definiti dalle presenti Norme al precedente art. 18, redatti in conformità delle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

9 - Nella sottozona B1 devono essere rispettate le norme seguenti:

- Distanze, allineamenti, arretramenti, distacchi:

o minima tra edifici DE: m.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata

o Minima dal confine DP: m. 5,00 od a confine, è inoltre consentita la costruzione in aderenza;

o Minima dalla strada:

a) minimo m.10,00 dal ciglio opposto per edifici con più di due elevazioni, salvo distacco maggiore per il rispetto dell'allineamento esistente;

b) minimo dal ciglio stradale in modo da consentire l'allineamento con i fabbricati esistenti per edifici con non più di due elevazioni. La superficie resa libera dall'arretramento rispetto al filo stradale non viene esclusa nel calcolo della cubatura.

- Altezza massima consentita m. 16,50, con le limitazioni della normativa antisismica;

- Numero di piani fuori terra 5 (cinque);

- Rapporto di copertura massimo consentito il 70% della superficie fondiaria disponibile;

- Parcheggi 1/10 della volumetria esistente;

- Parcheggi per le destinazioni compatibili con la zona B1 diverse dalla residenza: nella misura indicata all'art. 25 delle presenti norme;

- La dotazione minima di Verde d'uso privato pertinenziale (Vper) espresso in percentuale rispetto alla Superficie fondiaria (Sf) di riferimento ed in funzione della singola sottozona B1 è pari al 20% dell'area non edificata. Tale superficie a verde dovrà essere realizzato per almeno il 50% su terreni con permeabilità profonda (senza la presenza di manufatti interrati);

- Il rapporto minimo (metro/metro) ammissibile fra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona (ad eccezione delle zone di rispetto stradale), di proprietà, e dai cigli stradali, e l'altezza delle varie fronti stesse ovvero l'indice di visuale libera (VI) è fissato in 0,5 mq/mq;

- Sono consentiti interventi di sistemazione a verde con piante della macchia-Foresta Mediterranea (siepi, cespugli, fiori, alberi di mandorlo, carrubo, olivo e da frutto) della zona costiera entro i 300 metri dal mare e piantagioni di specie Aalofile e xerofite.

10 - Nelle zone B1 ricadenti all'interno del perimetro della Z.F.U. e solamente per il periodo temporale indicato nelle N.T.A. della stessa variante per la Z.F.U., nel caso di interventi edilizi diretti, finalizzati alla realizzazione di attrezzature alberghiere e/o di servizi complementari al turismo, come definiti dalle presenti norme, da attuare attraverso interventi di nuova costruzione, ampliamenti, ristrutturazione edilizia con modifica delle destinazioni d'uso, ristrutturazione urbanistica, fermo restando gli altri parametri edilizi di cui ai precedenti commi, l'edificazione sarà consentita in lotti di superficie superiore a 200 metri quadri con la massima Densità

edilizia fondiaria (Def) pari a 4 mc/mq., altezza massima di m. 19,50 e numero di piani fuori terra 6 (sei). In questi casi dovranno essere comunque rispettati gli standard di parcheggio pertinenziale indicati all'art. 25 delle presenti norme, e di verde attrezzato nella misura prevista per le sottozona "T1a" e "T3a".

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

11 - Nelle zone B1, nel caso in cui la proprietà di un area edificabile si estende anche su aree confinanti e/o contigue a destinazione pubblica con vincolo preordinato all'esproprio, è consentito realizzare sulla parte edificabile la volumetria risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria estesa all'intera proprietà. In tal caso l'eventuale eccedenza rispetto all'altezza massima consentita non può superare il 20%. In compensazione, la parte dell'area a destinazione pubblica dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune previo atto di convenzione, da sottoscrivere al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

12 - Nelle zone B1, nel caso in cui la proprietà di un area edificabile si estende anche su aree individuate dal P.R.G. a "verde privato", qualora nell'area di proprietà vengano eseguiti interventi finalizzati alla realizzazione di attrezzature alberghiere e/o di servizi complementari al turismo, l'area a "verde privato" può essere utilizzata come pertinenza di attività complementari al turismo ove possono essere realizzate opere con strutture precarie ascrivibili alle opere minori (gazebi mobili, tendoni, pergolati, e simili), anche per lo svolgimento di attività ludiche, ricreative, culturali, bar, parco giochi, e similari.

13 - Riguardo alle attività commerciali, nella zona "B1" sono consentiti tutti i settori merceologici di cui alle lettere a) e b) dell'art. 124 delle presenti norme

14 - In detta zona i tipi di esercizi consentiti sono: esercizi di vicinato, mercati coperti, medie strutture di vendita.

15 - Sono fatti salvi gli esercizi commerciali esistenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile oggetto della presente vendita dipende da un maggiore fabbricato facente parte di un complesso edilizio composto da due distinti fabbricati denominati "Edificio 1" ed "Edificio 2" e più precisamente esso è ubicato al piano seminterrato dell'"Edificio 1". Detto complesso fu realizzato a seguito di presentazione di progetto esitato favorevolmente dalla Commissione Edilizia del Comune di Erice nella seduta del 21 Luglio 1981 al numero 295 e conseguente rilascio della Concessione Edilizia numero 93 rilasciata dal Sindaco del Comune di Erice in data 29 Luglio 1981.

Successivamente fu presentato un primo progetto di variante approvato dalla stessa Commissione Edilizia del Comune di Erice in data 17 novembre 1982 al numero 155/82 e relativa Concessione Edilizia n. 175 rilasciata dal Sindaco del Comune di Erice in data 11 dicembre 1982 ed un ulteriore progetto di variante approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Erice nella seduta del giorno 11 gennaio 1984 al numero 171 e relativa Concessione Edilizia n. 15 rilasciata dal Sindaco del Comune di Erice in data 7 febbraio 1984.

L'immobile nella sua consistenza attuale deriva dalla fusione di due distinti locali a seguito di progetto di fusione e mutamento di destinazione d'uso da "magazzino deposito per materiali incombustibili" a "laboratorio artigianale" e relativa autorizzazione rilasciata dal Capo Settore dell'Ufficio Tecnico del Comune di Erice numero 103 del 19 Ottobre 1999. Già per i predetti magazzini era stata rilasciato dal Sindaco del Comune di Erice il certificato di conformità ed abitabilità, riguardante l'intero maggiore edificio, in data 17 Aprile 1984 al numero 118.

In data 26/03/2012 è stata presentata una istanza volta ad ottenere l'autorizzazione per lavori di modifiche interne in sanatoria e contestuale cambio di destinazione d'uso da "Laboratorio per arti e mestieri" C3 a "Negozio e bottega" C1, protocollata al numero 12461, per la quale è stata rilasciata l'autorizzazione numero 97/2012 in data 25/09/2012 contenente anche l'autorizzazione allo scarico ottenuta in data 09/08/2012 protocollo numero 103/2012.

Pochi mesi dopo e più precisamente in data 15/10/2012 veniva presentato un progetto per opere interne ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85 protocollo numero 37267/2012 con il quale veniva spostato il tramezzo divisorio tra laboratorio area vendita, ampliando di fatto quest'ultima.

In ultimo in data 12/04/2017 veniva presentato il progetto per una diversa distribuzione interna, che ha riportato l'immobile nella sua precedente nonché attuale configurazione, protocollato in data 13/04/2017 al numero 0016588. Successivamente in data 28/04/2017 è stata depositata la SCIA volta ad ottenere l'agibilità del locale, protocollata al numero 0018973 del 02/05/2017.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.988,75

Dalla consultazione dell'estratto conto **** Omissis **** risulta che alla data del 16/12/2021:

- a) la rata condominiale con scadenza mensile ammonta ad € 50,00;
- b) le quote mensili relative all'unità immobiliare in oggetto relative all'anno in corso non risultano regolarmente saldate;
- c) relativamente all'anno 2020 risulta una situazione debitoria a conguaglio pari ad € 1388,75;
- d) non risultano deliberati lavori alle parti condominiali.

Si allega:

- prospetto situazione rate condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Erice (TP) - via Fratelli Aiuto, 121 - Casa Santa, piano Terra
Locale commerciale al piano seminterrato, con laboratorio per attività artigianale, dipendente da un maggiore fabbricato sito in Erice, frazione Casa Santa, con accesso dalla via Fratelli Aiuto (già via Trento) civico 121 ad angolo con la via Alessandro Manzoni, avente la superficie di metri quadrati 148 circa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 186, Part. 331, Sub. 36, Zc. 3, Categoria C1 Valore di stima del bene: € 245.000,00
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.
Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.
Il criterio o aspetto economico che deve tenersi in considerazione, quale metodo di stima, si identifica con il valore di mercato dei beni, la valutazione, infatti, viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero nella previsione del prezzo corrente di mercato. Seguendo l'insegnamento delle classiche pubblicazioni sull'estimo, si può serenamente affermare che quando si tratta di ricercare il più probabile valore di mercato di un immobile, non c'è che un metodo di stima: quello sintetico-comparativo, salvo poi a distinguere le varie forme, in relazione ai diversi criteri di comparazione che vengono prescelti. La scelta di particolari parametri quali la superficie, la destinazione, la rendita presunta etc., per la determinazione degli aspetti del valore che possono assumere rilievo ai fini della stima, non possono costituire altrettanti metodi di valutazione. Si tratta, in buona sostanza, di modalità di calcolo per l'esecuzione concreta dell'unico metodo esistente che è quello del confronto fra il bene da valutare ed altri analoghi, per i quali è noto l'aspetto economico che si intende determinare.
Ovviamente, maggiori sono i criteri di comparazione adottati, con maggiore esattezza si perverrà alla stima, ovvero alla previsione del più probabile prezzo di mercato del bene "de quo".
La comparazione mediante stima analitica, per capitalizzazione del reddito (nella quale il valore viene determinato capitalizzando, con il saggio di investimento agrario e/o edilizio, il più probabile reddito netto presunto dell'immobile), nella fattispecie, mal si presta allo scopo cui la stima è finalizzata.
La comparazione con gli estimi catastali (rendita) può costituire un termine di raffronto per il raggiungimento del più probabile valore di mercato dei beni ma, beninteso, qualora con tale "aggiornamento" si raggiungano dati simili agli altri valori del bene, comunque determinati. Nella fattispecie concreta, non si è adottato quale termine di raffronto, in quanto i valori scaturenti dalla rendita catastale, risultano inconducibili. Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore dei beni interessati alla procedura esecutiva di che trattasi è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale. Il valore venale si identifica con il valore economico del bene in regime di libero mercato e in condizioni ordinarie e, pertanto, la scrivente ha effettuato una specifica ricerca, presso operatori del settore immobiliare che agiscono nelle zone prese in considerazione, sui valori di altri immobili ubicati nelle stesse zone ed oggetto di più o meno recenti contrattazioni; ha inoltre reperito ulteriori informazioni attraverso la consultazione dei valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Trapani. Al fine di effettuare la stima con il criterio sintetico-comparativo si è ritenuto opportuno considerare, quale parametro di valutazione, il metro quadrato di superficie. Tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, positive e negative degli immobili, come sopra descritti (dati catastali, ubicazione, confini, provenienza), ed assunte le opportune informazioni circa il mercato dei

beni simili ubicati nella zona in cui insiste il bene a stimarsi, è stato determinato il valore unitario dell'immobile, dal quale, nota la superficie, discende il valore globale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Erice (TP) - via Fratelli Aiuto, 121 - Casa Santa, piano Terra	158,00 mq	1.550,00 €/mq	€ 244.900,00	100,00%	€ 245.000,00
				Valore di stima:	€ 245.000,00

Valore di stima: € 245.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Abbattimento forfettario	15,00	%

Valore finale di stima: € 210.000,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il criterio o aspetto economico che deve tenersi in considerazione, quale metodo di stima, si identifica con il valore di mercato dei beni, la valutazione, infatti, viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima ovvero nella previsione del prezzo corrente di mercato. Seguendo l'insegnamento delle classiche pubblicazioni sull'estimo, si può serenamente affermare che quando si tratta di ricercare il più probabile valore di mercato di un immobile, non c'è che un metodo di stima: quello sintetico-comparativo, salvo poi a distinguere le varie forme, in relazione ai diversi criteri di comparazione che vengono prescelti. La scelta di particolari parametri quali la superficie, la destinazione, la rendita presunta etc., per la determinazione degli aspetti del valore che possono assumere rilievo ai fini della stima, non possono costituire altrettanti metodi di valutazione. Si tratta, in buona sostanza, di modalità di calcolo per l'esecuzione concreta dell'unico metodo esistente che è quello del confronto fra il bene da valutare ed altri analoghi, per i quali è noto l'aspetto economico che si intende determinare.

Ovviamente, maggiori sono i criteri di comparazione adottati, con maggiore esattezza si perverrà alla stima, ovvero alla previsione del più probabile prezzo di mercato del bene "de quo".

La comparazione mediante stima analitica, per capitalizzazione del reddito (nella quale il valore viene determinato capitalizzando, con il saggio di investimento agrario e/o edilizio, il più probabile reddito netto

presunto dell'immobile), nella fattispecie, mal si presta allo scopo cui la stima è finalizzata.

La comparazione con gli estimi catastali (rendita) può costituire un termine di raffronto per il raggiungimento del più probabile valore di mercato dei beni ma, beninteso, qualora con tale "aggiornamento" si raggiungano dati simili agli altri valori del bene, comunque determinati. Nella fattispecie concreta, non si è adottato quale termine di raffronto, in quanto i valori scaturenti dalla rendita catastale, risultano inconducibili. Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore dei beni interessati alla procedura esecutiva di che trattasi è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale. Il valore venale si identifica con il valore economico del bene in regime di libero mercato e in condizioni ordinarie e, pertanto, la scrivente ha effettuato una specifica ricerca, presso operatori del settore immobiliare che agiscono nelle zone prese in considerazione, sui valori di altri immobili ubicati nelle stesse zone ed oggetto di più o meno recenti contrattazioni; ha inoltre reperito ulteriori informazioni attraverso la consultazione dei valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Trapani. Al fine di effettuare la stima con il criterio sintetico-comparativo si è ritenuto opportuno considerare, quale parametro di valutazione, il metro quadrato di superficie. Tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, positive e negative degli immobili, come sopra descritti (dati catastali, ubicazione, confini, provenienza), ed assunte le opportune informazioni circa il mercato dei beni similari ubicati nella zona in cui insiste il bene a stimarsi, è stato determinato il valore unitario dell'immobile, dal quale, nota la superficie, discende il valore globale.

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.

Paceco, li 21/12/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rosselli Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di accesso (Aggiornamento al 09/12/2021)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza (Aggiornamento al 21/12/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale storica (Aggiornamento al 26/11/2021)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 26/11/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Autorizzazione allo scarico (Aggiornamento al 09/08/2012)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Autorizzazione edilizia in sanatoria (Aggiornamento al 27/09/2012)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Progetto ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85 (Aggiornamento al 15/10/2012)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - CILA per modifiche interne (Aggiornamento al 13/04/2017)

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - SCIA per agibilità (Aggiornamento al 02/05/2017)
- ✓ N° 12 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 09/12/2021)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Contratto di locazione e risoluzione consensuale (Aggiornamento al 09/12/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Situazione pagamenti condominiali (Aggiornamento al 16/12/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE (Aggiornamento al 10/01/2018)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Erice (TP) - via Fratelli Aiuto, 121 - Casa Santa, piano Terra
Locale commerciale al piano seminterrato, con laboratorio per attività artigianale, dipendente da un maggiore fabbricato sito in Erice, frazione Casa Santa, con accesso dalla via Fratelli Aiuto (già via Trento) civico 121 ad angolo con la via Alessandro Manzoni, avente la superficie di metri quadrati 148 circa.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 186, Part. 331, Sub. 36, Zc. 3, Categoria C1
Destinazione urbanistica: Il fabbricato da cui dipende l'immobile oggetto di stima ricade nella Sottozona B1 del P.R.G. del comune di Erice, regolata dall'Art. 68 delle Norme Tecniche d'Attuazione. 1 - Nella sottozona edificata e/o parzialmente edificata B1 è definito un rapporto tra il volume edilizio e l'area pertinente alle abitazioni, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune (Def), di 3,50 mc/mq. 2 - Le destinazioni d'uso ammesse nella sottozona B1 sono: Categoria a) Residenziale: Classe 1: Funzione abitativa: 1 - abitazioni Categoria b) Produttiva: Classe 2: Attività artigiane e di servizio 1 - artigianato di servizio alle persone 2 - artigianato di servizio non alle persone 3 - artigianato di produzione di beni laboratoriali non molesto 4 - manutenzione e riparazione di veicoli Classe 3: Attività industriali 1 - attività artigiana di assemblaggio 2 - attività artigiana di produzione Categoria c) commerciale - direzionale - turistica Classe 5: Attività commerciali 1 - commercio al dettaglio con Sv inferiore a mq. 150 (esercizi di vicinato) 2 - commercio al dettaglio con Sv tra 151 e 1000 mq (medie strutture di vendita) 3 - Esercizi pubblici 4 - Mercati coperti 5 - Magazzini coperti e depositi all'aperto annessi alle attività di vendita al dettaglio Classe 6: Attività terziarie 1 - attività direzionali, finanziarie e assicurative 2 - erogazione di servizi: uffici aperti al pubblico, uffici giudiziari, uffici privati, studi professionali 3 - istituzioni pubbliche Classe 7: Attività di servizio 1 - strutture per l'istruzione 2 - strutture culturali (musei, sedi espositive, biblioteche, archivi ecc.) 3 - attrezzature ricreative, sportive e per lo spettacolo 4 - attrezzature associative, per le attività politiche, sociali-sanitarie ed assistenziali, sindacali e di categoria 5 - strutture sanitarie 6 - strutture religiose 7 - impianti tecnologici 8 - parcheggi scoperti 9 - autorimesse e garages 10 - autonoleggi 11 - attrezzature fieristiche, sportive e manifestazioni temporanee 12 - autostazioni Classe 8: Attività ricettive 1 - alberghi, hotel, motel, pensioni, case albergo 2 - servizi complementari alle attività turistiche 3 - Sono ammessi tutti gli interventi definiti dell'art. 3 lettera a), b), c) e d), del D.P.R. 380/01 e s.m.i. come recepito dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e s.m.i. (Ordinaria Manutenzione, Straordinaria manutenzione e Restauro e Risanamento Conservativo, ristrutturazione edilizia), nonché ristrutturazione edilizia attraverso la demolizione e ricostruzione. 4 - L'edificazione è permessa a mezzo di singole concessioni quando esistano le opere di urbanizzazione primaria (almeno rete idrica, viaria e fognante) e risultino previste dallo strumento urbanistico generale quelle di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 21 della L.R. n.71/78. 5 - In caso di trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazioni ed ampliamenti nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale che abbiano una superficie non superiore a mq. 1.000 (mille) il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica può autorizzare le suddette opere con singolo Permesso di Costruire, anche senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione, nel rispetto dei limiti di densità previsti dall'art. 7 del D.M. 2 Aprile 1968 n.3519 e successive modifiche ed integrazioni. 6 - Nel lotto intercluso la cui misura della superficie fondiaria è compresa tra 1.000 mq e 2.000 mq, che non ha possibilità di accorpamento con proprietari confinanti per la formazione di comparto edificatorio o piano di lottizzazione, è consentito edificare attraverso Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. come recepito della L.R. n. 16/2016. 7 - Nei casi previsti dal precedente comma (lotto intercluso) e per i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a mq. 120 (centoventi) la densità edilizia fondiaria massima sarà di 9 mc./mq. e l'altezza massima di ml. 11,00. Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di mc. 1000,

fermo restando l'altezza massima di ml. 11,00. In questi casi l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto 2° dell'art. 9 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 3519 e successive modifiche ed integrazioni, fermo restando l'acquisizione del parere preventivo dell'ufficio del Genio Civile. 8 - Quando mancano le condizioni di cui ai precedenti commi, e nelle rimanenti aree non edificate l'attività edilizia delle sottozone B1 è subordinata alla preventiva approvazione dei Piani di Lottizzazione ai sensi della legge 17 Agosto 1942, n. 1150, art. 28 e successive modifiche ed integrazioni, o all'approvazione dei comparti di attuazione definiti dalle presenti Norme al precedente art. 18, redatti in conformità delle previsioni dello strumento urbanistico vigente. 9 - Nella sottozona B1 devono essere rispettate le norme seguenti: • Distanze, allineamenti, arretramenti, distacchi: o minima tra edifici DE: m.10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata o Minima dal confine DP: m. 5,00 od a confine, è inoltre consentita la costruzione in aderenza; o Minima dalla strada: a) minimo m.10,00 dal ciglio opposto per edifici con più di due elevazioni, salvo distacco maggiore per il rispetto dell'allineamento esistente; b) minimo dal ciglio stradale in modo da consentire l'allineamento con i fabbricati esistenti per edifici con non più di due elevazioni. La superficie resa libera dall'arretramento rispetto al filo stradale non viene esclusa nel calcolo della cubatura. • Altezza massima consentita m. 16,50, con le limitazioni della normativa antisismica; • Numero di piani fuori terra 5 (cinque); • Rapporto di copertura massimo consentito il 70% della superficie fondiaria disponibile; • Parcheggi 1/10 della volumetria esistente; • Parcheggi per le destinazioni compatibili con la zona B1 diverse dalla residenza: nella misura indicata all'art. 25 delle presenti norme; • La dotazione minima di Verde d'uso privato pertinenziale (Vper) espresso in percentuale rispetto alla Superficie fondiaria (Sf) di riferimento ed in funzione della singola sottozona B1 è pari al 20% dell'area non edificata. Tale superficie a verde dovrà essere realizzato per almeno il 50% su terreni con permeabilità profonda (senza la presenza di manufatti interrati); • Il rapporto minimo (metro/metro) ammissibile fra il distacco delle varie fronti del fabbricato dai confini di zona (ad eccezione delle zone di rispetto stradale), di proprietà, e dai cigli stradali, e l'altezza delle varie fronti stesse ovvero l'indice di visuale libera (VI) è fissato in 0,5 mq/mq; • Sono consentiti interventi di sistemazione a verde con piante della macchia-Foresta Mediterranea (siepi, cespugli, fiori, alberi di mandorlo, carrubo, olivo e da frutto) della zona costiera entro i 300 metri dal mare e piantagioni di specie Aalofile e xerofite. 10 - Nelle zone B1 ricadenti all'interno del perimetro della Z.F.U. e solamente per il periodo temporale indicato nelle N.T.A. della stessa variante per la Z.F.U., nel caso di interventi edilizi diretti, finalizzati alla realizzazione di attrezzature alberghiere e/o di servizi complementari al turismo, come definiti dalle presenti norme, da attuare attraverso interventi di nuova costruzione, ampliamenti, ristrutturazione edilizia con modifica delle destinazioni d'uso, ristrutturazione urbanistica, fermo restando gli altri parametri edilizi di cui ai precedenti commi, l'edificazione sarà consentita in lotti di superficie superiore a 200 metri quadri con la massima Densità edilizia fondiaria (Def) pari a 4 mc/mq., altezza massima di m. 19,50 e numero di piani fuori terra 6 (sei). In questi casi dovranno essere comunque rispettati gli standard di parcheggio pertinenziale indicati all'art. 25 delle presenti norme, e di verde attrezzato nella misura prevista per le sottozone "T1a" e "T3a". Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. 11 - Nelle zone B1, nel caso in cui la proprietà di un area edificabile si estende anche su aree confinanti e/o contigue a destinazione pubblica con vincolo preordinato all'esproprio, è consentito realizzare sulla parte edificabile la volumetria risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria estesa all'intera proprietà. In tal caso l'eventuale eccedenza rispetto all'altezza massima consentita non può superare il 20%. In compensazione, la parte dell'area a destinazione pubblica dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune previo atto di convenzione, da sottoscrivere al momento del rilascio del Permesso di Costruire. 12 - Nelle zone B1, nel caso in cui la proprietà di un area edificabile si estende anche su aree individuate dal P.R.G. a "verde privato", qualora nell'area di proprietà vengano eseguiti interventi finalizzati alla realizzazione di attrezzature alberghiere e/o di servizi complementari al turismo, l'area a "verde privato" può essere utilizzata come pertinenza di attività complementari al turismo ove possono essere realizzate opere con strutture precarie ascrivibili alle opere minori (gazebi mobili, tendoni, pergolati, e simili), anche per lo svolgimento di attività ludiche, ricreative, culturali, bar, parco giochi, e similari. 13

- Riguardo alle attività commerciali, nella zona "B1" sono consentiti tutti i settori merceologici di cui alle lettere a) e b) dell'art. 124 delle presenti norme 14 - In detta zona i tipi di esercizi consentiti sono: esercizi di vicinato, mercati coperti, medie strutture di vendita. 15 - Sono fatti salvi gli esercizi commerciali esistenti.

Prezzo base d'asta: € 210.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 141/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 210.000,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Erice (TP) - via Fratelli Aiuto, 121 - Casa Santa, piano Terra		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 186, Part. 331, Sub. 36, Zc. 3, Categoria C1	Superficie	158,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in perfetto stato conservativo.		
Descrizione:	Locale commerciale al piano seminterrato, con laboratorio per attività artigianale, dipendente da un maggiore fabbricato sito in Erice, frazione Casa Santa, con accesso dalla via Fratelli Aiuto (già via Trento) civico 121 ad angolo con la via Alessandro Manzoni, avente la superficie di metri quadrati 148 circa.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		