

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. XXXXXX XXXXXX nell'Esecuzione Immobiliare nr 107/2023 R.G.

Esecuzione Immobiliare

XXXXXX XXXXXX

contro

XXXXXX XXXXXX

N. Gen. Rep. 107/2023

ELABORATO PERITALE PRIVACY

Giudice dell'Esecuzione Dott. XXXXXX XXXXXX

Custode Giudiziario: Avv. XXXXXX XXXXXXXX



INCARICO.....	3
PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE	3
LOTTO UNICO.....	3
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	3
TITOLARITÀ.....	4
CONFINI.....	4
CONSISTENZA	4
CRONOSTORIA DATI CATASTALI	4
DATI CATASTALI	6
STATO CONSERVATIVO.....	6
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	7
STATO DI OCCUPAZIONE.....	7
PROVENIENZE VENTENNALI	7
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	9
PRATICHE EDILIZIE.....	9
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	10
CONFORMIÀ CATASTALE	11
PRECISAZIONI.....	11
NORMATIVA URBANISTICA.....	11
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	12
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	13
PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.....	13



Con dispositivo del 14/05/2024, il sottoscritto Arch. XXXXXX XXXXXX, con studio in via XXXXXX XXXXX XXX - 91100 - Trapani (TP), email xxxxxxxx@gmail.com, PEC xxxxxx.xxxxxx@archiworldpec.it, veniva nominato Esperto Stimatore, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito secondo le modalità stabilite dal G.E.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Lotto unico** - Fabbricato unifamiliare, con annessi lotti di terreno agricoli, ubicato in Misiliscemi (TP) - via SALINAGRANDE 85/A (Coord. Geografiche: N 37° 57' 10.10" E 12°30' 44.78").

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare sorge nella frazione di Salinagrande, un piccolo e compatto centro abitato alla periferia della vicina Trapani. L'edificio, destinato a civile abitazione (foto 1-2), insiste su di un lotto di terreno dalla sagoma planimetrica regolare, sviluppandosi su un unico livello fuori terra oltre un piano sottotetto (foto 12-13-14). L'accesso al lotto edificato avviene mediante una stradella sterrata posta a nord-ovest del costruito dalla quale è possibile raggiungere l'abitazione. L'entrata principale immette direttamente nell'ampio soggiorno (foto 3-4) nel quale si aprono gli accessi alla cucina (foto 5) a cui è annesso un wc (foto 6) opportunamente disimpegnato, e alla zona notte articolata in disimpegno (foto 7) che disserva in senso orario due camere da letto (foto 8-9), un ripostiglio, un bagno (foto 10) e un'ulteriore camera da letto (foto 11). Esternamente, limitrofi al lotto costruito, si sviluppano tre lotti di terreno agricolo aventi l'estensione complessiva di 1.025,00 mq catastali, coltivati con 30 alberi di ulivo (Foto 15-16-17-18), il piano di campagna si presenta pianeggiante con strato arabile profondo con buona presenza di terreno vegetale.

LOTTO UNICO

Fabbricato unifamiliare con annessi lotti di terreno agricolo, ubicato in Misiliscemi (TP) - via SALINAGRANDE 85/A

- **Bene N. 1** - Immobile di piano terra censito al NCEU foglio 11 p.lla 581, categoria A/7, classe 3, vani 7 rendita 704,96 €;
- **Bene N. 2** - Lotto di terreno agricolo censito al NCT foglio 11 p.lla 58, qualità vigneto-uliveto, classe 3, mq 250,00 reddito agrario € 0,65 reddito domenicale € 1,29;
- **Bene N. 3** - Lotto di terreno agricolo censito al NCT foglio 11 p.lla 59, qualità vigneto-uliveto, classe 3, mq 250,00 reddito agrario € 0,65 reddito domenicale € 1,29;
- **Bene N. 4** - Lotto di terreno agricolo censito al NCT foglio 11 p.lla 538, qualità vigneto, classe 3, mq 525,00 reddito agrario € 1,90 reddito domenicale € 3,80.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, sussiste la continuità delle trascrizioni al ventennio anteriore.



L'immobile oggetto dell'esecuzione si appartiene al seguente esecutato:

- XXXXXXX XXXXXXX XXXXXX (Proprietà per la quota di 1000/1000)
Codice fiscale: xxx xxx xxxxx xxxxx

CONFINI

Il lotto nella sua interezza confina a nord-ovest con le proprietà dei sig.ri XXXXXX e XXXXXX o loro aventi causa, a nord-est con le proprietà di sig.ri XXXXXX-XXXXXX e XXXXXX- XXXXXX o loro aventi causa, a sud-est con le proprietà dei sig.ri XXXXXX e XXXXXX- XXXXXX o loro aventi causa, a sud-ovest con le proprietà dei sig.ri XXXXXX, XXXXXX e XXXXXX o loro aventi causa.

Destinazione	Superficie Lorda ¹	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Fabbricato unifamiliare	160,00 mq	1,00	160,00 mq
Totale superficie convenzionale:			160,00 mq
Superficie convenzionale complessiva:			160,00 mq

Destinazione	Superficie catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno agricolo	1.025,00 mq	1,00	1.025,00 mq
Totale superficie convenzionale:			1.025,00 mq
Superficie convenzionale complessiva:			1.025,00 mq

¹ Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

CRONOSTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 22/09/2021 ad oggi	XXXXXX XXXXXX XXXXXX	Catasto Fabbricati comune di Misiliscemi Fg. 11, Part. 581 Categoria A/7 Cl. 3, Cons. 7 vani Rendita 704,96

Piano Terra

<p>Dal 15/06/2009 al 22/09/2021</p>	<p>Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx</p>	<p>Catasto Fabbricati comune di Trapani Fig. 74, Part. 581 Categoria A/7 Cl. 3, Cons. 7 vani Rendita 704,96 Piano Terra</p> <p>La Part. 581 deriva dalle originarie Part. lle 52 e 242 del foglio di mappa 74, frazionamento del 24/02/2005 vennero generate le Part. lle 536 (divenuta successivamente Part. 538) e 537 (divenuta successivamente Part. 581).</p>
<p>Dal 21/09/2021 ad oggi</p>	<p>Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx</p>	<p>Catasto Terreni comune di Misiliscemi <u>Fig. 11, Part. 58</u> Categoria vigneto-uliveto Cl. 3, Cons. 250,00 mq Reddito agrario € 0,65 Reddito domenicale € 1,29 <u>Fig. 11, Part. 59</u> Categoria vigneto-uliveto Cl. 3, Cons. 250,00 mq Reddito agrario € 0,65 Reddito domenicale € 1,29 <u>Fig. 11, Part. 538</u> Categoria vigneto Cl. 3, Cons. 525,00 mq Reddito agrario € 1,90 Reddito domenicale € 3,80</p>
<p>Dal 11/04/2005 al 21/09/2021</p>	<p>Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx</p>	<p>Catasto Terreni comune di Trapani <u>Fig. 74, Part. 58</u> Categoria vigneto-uliveto Cl. 3, Cons. 250,00 mq Reddito agrario € 0,65 Reddito domenicale € 1,29 <u>Fig. 74, Part. 59</u> Categoria vigneto-uliveto Cl. 3, Cons. 250,00 mq Reddito agrario € 0,65 Reddito domenicale € 1,29 <u>Fig. 74, Part. 537</u> Categoria vigneto Cl. 3, Cons. 835,00 mq Reddito agrario € 3,02 Reddito domenicale € 6,04 <u>Fig. 11, Part. 538</u> Categoria vigneto Cl. 3, Cons. 525,00 mq Reddito agrario € 1,90 Reddito domenicale € 3,80</p>
<p>Dal 24/02/2005 al 11/04/2005</p>	<p>Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx</p>	<p>Catasto Terreni comune di Trapani</p>



		<p><u>Fg. 74, Part. 58</u> Categoria vigneto-uliveto Cl. 3, Cons. 250,00 mq Reddito agrario € 0,65 Reddito domenicale € 1,29</p> <p><u>Fg. 74, Part. 59</u> Categoria vigneto-uliveto Cl. 3, Cons. 250,00 mq Reddito agrario € 0,65 Reddito domenicale € 1,29</p> <p><u>Fg. 74, Part. 537</u> Categoria vigneto Cl. 3, Cons. 835,00 mq Reddito agrario € 3,02 Reddito domenicale € 6,04</p> <p><u>Fg. 11, Part. 538</u> Categoria vigneto Cl. 3, Cons. 525,00 mq Reddito agrario € 1,90 Reddito domenicale € 3,80</p>
--	--	---

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
	11	581	-		A/7	3	7 vani	704,96 €	T

Catasto terreni									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Consistenza	Reddito domenicale	Reddito agrario
	11	58			Vigneto-Uliveto	3	Are 2 ca 50	1,29 €	0,65 €
	11	59			Vigneto-Uliveto	3	Are 2 ca 50	1,29 €	0,65 €
	11	538			Vigneto	3	Are 5 ca 25	3,80 €	1,90 €

STATO CONSERVATIVO

Nel complesso il fabbricato unifamiliare si presenta in uno stato di manutenzione buono, ed è rifinito in tutte le sue parti in maniera attenta non solo per la scelta dei materiali impiegati ma anche come questi vengono impiegati per arricchire esteticamente l'insieme.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutture verticali: materiale c.a., condizioni buone.

Travi: materiale c.a., condizioni buone.

Solai: tipologia latero-cemento, condizioni buone.

Infissi esterni: tipologia doppia anta a battente, materiale legno, protezione persiane, materiale legno, condizioni buone.

Infissi interni: tipologia a battente, materiale legno tamburato, condizioni buone.

Portone d'ingresso: tipologia anta doppia a battente, materiale legno, condizioni buone.

Pavimentazione interna: materiale piastrelle in ceramica, condizioni buone.

Impianto elettrico: tipologia sottotraccia, tensione 220 V, condizioni buone, conformità da verificare a cura dell'aggiudicatario.

Impianto idrico: tipologia sottotraccia, condizioni buone, conformità da verificare a cura dell'aggiudicatario.

Si precisa che l'immobile non risulta allacciato alla condotta idrica comunale e che attualmente l'approvvigionamento idrico viene garantito irregolarmente dal vicinato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata e dal suo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/04/2005 ad oggi	XXXXXX XXXXX XXXXXX nata a Trapani il xx/xx/xxxx <u>Venne donata la p.lla 537 del foglio di mappa 74 del NCT comune di Trapani</u>	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Notaio X. XXXXXX	11/04/2005	14271	/
		Registrazione			
		Presso	Data	n.	Vol. n.
		Trapani	19/04/2005	109/8	/
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen. n.	Reg. part. n.		
Trapani	19/04/2005	12810	8482		
Dal 11/04/2005 ad oggi	XXXXXX XXXXX XXXXXX nata a Trapani il xx/xx/xxxx <u>Venne donata le p.lle 58, 59 e 538 del foglio di mappa 74 del NCT comune di Trapani</u>	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Notaio X. XXXXXX	11/04/2005	14272	/
		Registrazione			
		Presso	Data	n.	Vol. n.

		Trapani	19/04/2005	109/9	/
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen. n.	Reg. part. n.
		Trapani	19/04/2005	12811	8483
<p>Dal 18/09/1984 al 11/04/2005</p> <p><u>L'accettazione tacita di eredità venne trascritta a Trapani in data 02/05/2018 reg. gen. n. 8733 reg. part. n. 6704 e in data 22/03/2024 reg. gen. n. 6398 reg. part. n. 5263.</u></p>	<p>Xxxxx Xxxxx Xxxxx nata a Paceco il xx/xx/xxxx</p>	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		/	18/09/1984	/	/
		Registrazione			
		Presso	Data	n.	Vol.
		Trapani	23/01/1985	100	313
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen. n.	Reg. part. n.
Trapani	18/06/1986	11079	9333		
<p>Dal 29/12/1949 al 18/09/1984</p> <p><u>Venne acquistata la p.lla 52 del foglio di mappa 74 del NCT comune di Trapani</u></p>	<p>Xxxxxx Xxxxxx nato a Trapani il xx/xx/xxxx</p>	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Notaio X. Xxxxxx	29/12/1949	23473	/
		Registrazione			
		Presso	Data	n.	Serie
		Trapani	18/01/1950	/	/
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen. n.	Reg. part. n.
/	/	/	/		
<p>Dal 02/05/1942 al 18/09/1984</p> <p><u>Vennero acquisite le p.lle 242, 58 e 59 del foglio di mappa 74 del NCT comune di Trapani</u></p>	<p>Xxxxxx Xxxxxx nato a Trapani il xx/xx/xxxx</p>	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Notaio X. Xxxxxx	02/05/1942	8753	/
		Registrazione			
		Presso	Data	n.	Serie
		Trapani	22/05/1942	2283	/
		Trascrizione			

	Presso	Data	Reg. gen. n.	Reg. part. n.
	Trapani	31/05/1942	6051-6052-6053	5406-5407-5408

Per quanto riguarda gli immobili 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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle **ispezioni ipotecarie, eseguite in data 23/09/2024**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria attiva** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del Notaio X. Xxxxxx del 29/07/2008 rep. n. 19410, iscritto a Trapani il 04/08/2008 Reg. gen. n. 21247 Reg. part. n. 3730.
a favore di Xxxxxx Xxxxxx xxx
contro Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx
Importo ipoteca: € 180.000,00
Importo capitale: € 120.000,00
Viene iscritta l'ipoteca sull'immobile in fase di costruzione insistente sulla p.lla 537 del foglio di mappa 74 del comune di Trapani oggi foglio 11 del comune di Misiliscemi.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare** derivante verbale di pignoramento immobili a firma del Tribunale di Trapani del 16/11/2017 rep. n. 1774, trascritto a Trapani il 06/12/2017 Reg. gen. n. 22047 Reg. part. n. 16830.
a favore di Xxxxxx Xxxxxx xxx
contro Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx
Viene pignorato l'immobile censito al NCEU di Trapani foglio 74 p.lla 581.
- **Pignoramento immobiliare** derivante verbale di pignoramento immobili a firma del Tribunale di Trapani del 31/10/2023 rep. n. 1382, trascritto a Trapani il 28/11/2023 Reg. gen. n. 24267 Reg. part. n. 19818.
a favore di Xxxxxx Xxxxxx xxx
contro Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx
Vengono pignorati gli immobili censiti al NCEU di Misiliscemi foglio 11 p.lla 581 e al NCT foglio 11 p.lle 58, 59 e 538.

PRATICHE EDILIZIE

- Concessione Edilizia n. 410 del 28/06/2006 relativa al progetto, esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 24/11/2002 n. 410, per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione ad una sola elevazione fuori terra.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Dal confronto con gli elaborati grafici di cui alla Concessione Edilizia n. 410 del 28/06/2006 con lo stato di fatto dei luoghi si evince una diversa distribuzione degli ambienti interni e la variazione di posizione delle aperture esterne oltre all'aumento volumetrico, realizzato in assenza dei necessari titoli abilitativi, mediante l'innalzamento della quota della falda di copertura del sottotetto.

Difatti, la Concessione Edilizia n. 410 del 28/06/2006 venne rilasciata con la prescrizione speciale che la falda della copertura venga mantenuta al disotto di quella massima ammissibile del 35%, in quanto, stante il Regolamento Edilizio e le Norme Tecniche di Attuazione allora vigenti, non andava considerata la cubatura relativa ai sottotetti al disopra della linea di gronda o derivanti dalla realizzazione di coperture a falde inclinate con pendenza non superiore al 35%.

Tale aumento di volumetria in virtù della vigenza dell'attuale Piano Regolatore Generale, (approvato con D.D.G. n° 42/D.R.U. del 12/02/2010, pubblicato sulla G.U.R.S. n° 19 del 16/04/2010 e la successiva Determinazione Dirigenziale n° 209 del 18/05/2011, avente per oggetto la rielaborazione parziale del Piano Regolatore Generale, adempimenti inerenti le modifiche e le correzioni agli elaborati di P.R.G., ai sensi dell'art. 5 del Decreto di approvazione) in base al quale l'immobile ricade in ZTO E.6 zona delle colture specializzate, non potrà essere regolarizzato pertanto occorrerà ripristinare lo stato dei luoghi come da progetto approvato.

Inoltre, si evidenzia che non risulta, all'interno del fascicolo inerente il progetto esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 24/11/2002 n. 410, depositata la comunicazione di fine lavori ragion per cui sarà necessario inoltrare al competente Ufficio Tecnico Comunale la necessaria comunicazione di fine lavori con l'irrogazione della sanzione prevista dall'art. 7 bis del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267 Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti locali a norma dell'articolo 31 della legge 3 agosto 1999, n. 265.

Dall'accesso atti presso l'Ufficio del Genio Civile di Trapani è stato possibile appurare che il relativo progetto depositato in data 20/01/2006 prot. n. 1187 e successiva integrazione del 13/02/2009 prot. n. 2498, risulta autorizzato in data 24/06/2009 con il n. 81249.

Tale pratica edilizia risulta ancora incompleta della relazione a Strutture Ultimate e del Collaudo Statico (a cura dei tecnici già nominati dall'esecutata Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx quali rispettivamente Arch. Xxxxxx Xxxxxx e Arch. Xxxxxx Xxxxxx), ma poiché durante le fasi di sopralluogo è stata riscontrata la mancanza in sito dei provini, quali campioni di acciaio per opere in c.a. e dei campioni di calcestruzzo da prelevare durante i getti, da sottoporre alle verifiche di legge presso i laboratori autorizzati di prove sui materiali da costruzione, sarà necessario dapprima procedere a indagini distruttive in sito, a carotaggi sulle parti in c.a. e al prelievo di campioni di bare in acciaio, analisi che saranno curate da figure professionali autorizzate.

Se ne contempla per la regolarizzazione mediante ripristino dello stato dei luoghi per quanto concerne l'aumento volumetrico, per poi proseguire con la redazione e presentazione di progetto SCIA ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 e successiva presentazione di SCA (Segnalazione Certificata di Abitabilità).

Spese tecniche, oneri ed oblazioni per la definizione della pratica autorizzata dal Genio Civile di Trapani **€ 5.000,00**

Spese per il ripristino dello stato dei luoghi (aumento della volumetria di progetto) **€ 45.000,00**

Spese totali € 50.000,00

Gli oneri e le oblazioni saranno quantificati in maniera specifica a seguito di istruttoria da parte del competente Ufficio Tecnico Comunale, non escludendo, con la presente, la possibilità di sostanziali variazioni.

CONFORMITÀ CATASTALE

Dal confronto con la planimetria catastale con lo stato di fatto dei luoghi si evince una diversa distribuzione degli ambienti interni.

Se ne contempla la regolarizzazione mediante redazione e presentazione presso l'Ufficio del Territorio, Servizi Catastali, dell'Agenzia delle Entrate di pratica Docfa.

Spese tecniche ed Oneri € **1.200,00**.

PRECISAZIONI

Dalla lettura dell'atto di compravendita a forma del Notaio X. Xxxxxxx del 29/12/1949 rep. n. 23473 e dell'atto di divisione a firma del Notaio X. Xxxxxx del 02/05/1942 rep. n. 8753 emerge che i lotti di terreno in passato censiti in catasto del comune di Trapani con le p.lle 52-58-59-242 del foglio di mappa 74, oggi identificate al NCT di Misiliscemi con il mappale 11 p.lle 58-59-538-581, risultano gravate da canone enfiteutico annuo in favore della casa Xxxxxxx Xxxxxx.

Pertanto, nel proseguo occorrerà decurtare al valore di mercato degli immobili data dalla somma del prezzo di affrancazione e delle relative spese, ossia:

(Pa + Spaffr)

dove:

Pa = prezzo di affrancazione pari a 180 Reddito Domenicale

Spaffr = spese di affrancazione

Il prezzo di affrancazione viene determinato in base alla L. n. 607 del 22 luglio 1966 la quale prevede che sia pari a 15 volte il canone enfiteutico che a sua volta, in base alla L. n. 1138 del 18 dicembre 1970, viene quantificato in dodici volte il reddito dominicale, per cui il prezzo di affrancazione sarà pari a 180 Reddito Domenicale alla data del 11/04/2005 (vedasi atti di donazione a firma del Notaio X. Xxxxxx rep. n. 14271 e rep. n. 14272) i cui Redditi Domenicali risultano essere pari ad:

1. NCT di Trapani foglio 74 p.lla 58 R.D. 1,29 €;
2. NCT di Trapani foglio 74 p.lla 59 R.D. 1,29 €;
3. NCT di Trapani foglio 74 p.lla 537 R.D. 6,04 €;
4. NCT di Trapani foglio 74 p.lla 538 R.D. 3,80 €.

Pertanto si ha:

Pa = 180 x (€ 1,29+€1,29+€ 6,04+€ 3,80) = 2.235,60 €

Spese per l'atto di affrancazione ammontano a circa 3.500,00 €

quindi

(Pa + Spaffr) = (2.235,60 € + 3.500,00 €) = **5.735,60 €**

NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore Generale approvato con D.D.G. n. 42/D.R.U. del 12/02/2010, pubblicato sulla G.U.R.S. n. 19 del 16/04/2010, e seguente Determina Dirigenziale n. 209 del 18/05/2011 avente per oggetto la parziale rielaborazione del Piano regolatore Generale, adempimenti inerenti le modifiche e le correzioni agli elaborati di Piano ai sensi dell'art. 5 del Decreto di approvazione, i lotti di terreno identificati al NCT al foglio 11 p.lle 58, 59 e 538 ricadono in Zona Territoriale Omogenea "E.6".



Norme Tecniche Di Attuazione

Art. 53

E.6 Zona delle colture specializzate (viti, oliveti, serre)

In queste zone sono comprese le aree agricole a colture specializzate, irrigue o dotate di infrastrutture ed impianti a supporto dell'attività agricola, secondo le risultanze dello Studio Agricolo-Forestale (S.A.F.) allegato al P.R.G., ai sensi e per gli effetti dell'art. 2, comma 5° della L.R. n° 71/1978. Pertanto in esse vale il divieto di trasformazioni urbanistiche e i relativi suoli non possono essere destinati ad usi extra-agricoli. Poiché tuttavia i contorni delle Zone "E.6" provengono da operazioni grafiche di riporto dal S.A.F., in caso di dubbio o di contestazione valgono gli elaborati originali del S.A.F. allegati al P.R.G. di cui fanno parte integrante nonché i "catastini" elaborati dall'Assessorato Regionale Agricoltura e Foreste. Inoltre la maggior parte del territorio comunale è stata analizzata nel S.A.F. in scala 1:25.000, mentre il riporto negli elaborati del P.R.G. è stato fatto a scala 1:2.000 e parzialmente in scala 1:10.000 (solo per le parti sviluppate a tale scala nel S.A.F.). Per le parti non riportate nel P.R.G., ai fini della determinazione localizzativa delle colture specializzate, valgono le tavole del S.A.F.. In tale zona valgono i parametri urbanistici ed edilizi previsti al precedente art. 48 ad esclusione dei punti 2) e 3) fermo restando il nulla osta dell'eventuale espianto rilasciato dall'organo competente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Valutate le peculiarità del fabbricato, definiti gli elementi distintivi-specifici del bene in sé stesso (caratteristiche intrinseche) ed analizzato il contesto territoriale ed ambientale dove inserito (caratteristiche estrinseche), si è dato avvio alle operazioni di stima determinando il valore venale dell'immobile attraverso il metodo sintetico-comparativo. Confrontando l'immobile in esame con altri simili che sono stati, o ancora lo sono, oggetto di compravendita all'interno dello stesso segmento di mercato, ed acquisendo informazioni da operatori del settore, agenzie ed osservatori del mercato immobiliare di Trapani, è stato individuato il valore unitario riferito al mq di superficie lorda (€/mq). Successivamente sono stati individuati e determinati dei coefficienti di differenziazione, che tengono conto dei fattori intrinseci, estrinseci, di natura economica e tecnica, i quali opportunamente elaborati consentono di ottenere un unico coefficiente di merito. Applicando al valore di mercato determinato in precedenza il coefficiente di differenziazione si ottiene il valore medio unitario di mercato al mq (di superficie lorda) più probabile che l'immobile può avere in un libero mercato di compravendita. Per quanto invece concerne la determinazione di mercato dei lotti di terreno agricolo, l'attenzione dello scrivente si è soffermata sulle effettive potenzialità che i vari appezzamenti di terreno possono offrire in virtù della relativa destinazione urbanistica e delle prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG. Stante alle considerazioni di cui sopra, si è dato avvio alle operazioni di stima determinando il valore degli immobili attraverso il metodo sintetico-comparativo. Acquisendo informazioni da operatori del settore, agenzie ed osservatori del mercato immobiliare di Trapani, relativamente ad altri beni immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto della presente valutazione, si è potuto determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto costituito dai seguenti beni:

- **Bene N. 1** - Immobile di piano terra censito al NCEU foglio 11 p.lla 581, categoria A/7, classe 3, vani 7 rendita 704,96 €;
- **Bene N. 2** - Lotto di terreno agricolo censito al NCT foglio 11 p.lla 58, qualità vigneto-uliveto, classe 3, mq 250,00 reddito agrario € 0,65 reddito domenicale € 1,29;
- **Bene N. 3** - Lotto di terreno agricolo censito al NCT foglio 11 p.lla 59, qualità vigneto-uliveto,

classe 3, mq 250,00 reddito agrario € 0,65 reddito dominicale € 1,29;

- **Bene N. 4** - Lotto di terreno agricolo censito al NCT foglio 11 p.lla 538, qualità vigneto, classe 3, mq 525,00 reddito agrario € 1,90 reddito dominicale € 3,80.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale lorda ¹	Superficie catastale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Fabbricato unifamiliare	160,00 mq	-	1.045,00 €/mq	€ 167.200,00	100,00%	€ 167.200,00
Terreno agricolo	-	1.025,00 mq	4,48	4.592,00	100,00%	4.592,00
Valore di stima:						€ 171.792,00

¹ Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Tipologia deprezzamento	valore
Riduzione del valore del 15% si applica per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria; nonché dal grado di appetibilità che assume, ad oggi, nel mercato immobiliare.	€ 25.768,80
Arrotondamento: decremento monetario	€ 87,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 51.200,00
Spese per affrancazione del canone enfiteutico	€ 5.735,60

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

Valore finale di stima € 89.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Trapani 27/09/2024

Il C.T.U.

Arch. Xxxxxx Xxxxxx