
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ingoglia Marzio Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 28/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa..... | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico..... | 5 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 5 |
| Titolarità | 5 |
| Confini | 6 |
| Consistenza | 6 |
| Cronistoria Dati Catastali | 6 |
| Dati Catastali | 7 |
| Precisazioni..... | 7 |
| Stato conservativo..... | 10 |
| Servitù, censo, livello, usi civici..... | 10 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 11 |
| Stato di occupazione | 12 |
| Provenienze Ventennali..... | 13 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 14 |
| Regolarità edilizia..... | 15 |
| Vincoli od oneri condominiali | 16 |
| Stima / Formazione lotti | 16 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 19 |
| Lotto Unico | 19 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 28/2018 del R.G.E. | 20 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 324.000,00 | 20 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 21 |



Ingresso Principale ad uso esclusivo dalla via Pantelleria n. 10 e 8.



Ingresso terziario dalla via Pantelleria.



Vista dell'immobile a piano ammezzato tra la via Pantelleria ed il Corso Piersanti Mattarella.



E' composto da n. 12 vani, n. 2 disimpegni, n. 2 riposti, da reception e da n. 4 bagni.



L'appartamento è stato oggetto di atti vandalici, è attualmente sede di volatili, escrementi e scheletri di

uccelli.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Trapani (TP) - Via Pantelleria n. 10, piano primo (o piano Ammezzato)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Con riferimento al punto a) del mandato ricevuto si rappresenta che il controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. Il comma, ovvero che risultino allegati al ricorso "l'estratto del catasto nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento", ha dato esito positivo per l'identificazione catastale e la storia del dominio (titolarità e gravami), ma nulla viene riportato sulla legittimità dell'immobile.

Il sottoscritto esperto stimatore ha operato, così, il solo aggiornamento delle visure ipotecarie fino al **27/02/2019 (all.to C)**, dalle quali è emersa una nota successiva all'atto di pignoramento che di seguito si riporta:

-Trascrizione atto giudiziario: decreto di trasferimento immobili siti in Castelvetrano del 10/04/2008 rep. n. 280, ai rogiti del Tribunale Ordinario, trascritto in data 04/05/2018 all'Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Trapani ai nn. 8989/6924.

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)

L'immobile si appartiene alla società **** Omissis **** (ex **** Omissis **** rappresentata dalla sig.ra **** Omissis **** per averlo acquistato con atto di compravendita del 05/12/1997 rep. 160.271 e racc. 27258, ai rogiti del notaio **** Omissis ****, da potere del geom. **** Omissis **** il quale "vende una unità immobiliare ad uso ufficio sita nel piano ammezzato, seconda elevazione fuori terra, del complesso edilizio sito in Trapani tra le vie Conte Agostino Pepoli, Pantelleria, Corso Piersanti Mattarella e Formica" (all.to G).

CONFINI

L'immobile confina nell'insieme a nord con il Corso Piersanti Mattarella, ed in parte con vano scala condominiale C, a sud con proprietà **** Omissis **** e vano scala B, ad ovest con la Via Pantelleria ed a est con cortile condominiale interno .

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|---------------------------|
| Ufficio | 569,02 mq | 675,07 mq | 1,00 | 675,07 mq | 4,10 m | primo (o piano ammezzato) |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 675,07 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 675,07 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-------------------|---|
| Dal 01/01/1974 al 28/06/1974 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 147, Sub. 1, Zc. 2 Categoria D8 Rendita € 38,13 Piano T-1 |
| Dal 28/06/1974 al 30/06/1987 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 147, Sub. 1, Zc. 2 Categoria D8 Rendita € 38,13 Piano T-1 |
| Dal 30/06/1987 al 24/03/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 147, Sub. 139, Zc. 2 |

| | | |
|------------------------------|-------------------|--|
| | | Categoria D8 Rendita € 38.318,40 Piano T-1 |
| Dal 24/03/1992 al 10/04/1992 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 306, Part. 147, Sub. 139, Zc. 2 Categoria D8 Rendita € 27.533,35 Piano T-1 |
| Dal 10/04/1992 al 14/11/1994 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 306, Part. 147, Sub. 139, Zc. 2 Categoria D8 Rendita € 18.267,08 Piano T-1 |
| Dal 14/11/1994 al 05/12/1997 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 306, Part. 147, Sub. 147, Zc. 2 Categoria D8 Rendita € 4.286,59 Piano 1 |
| Dal 05/12/1997 al 14/04/1999 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 306, Part. 147, Sub. 147, Zc. 2 Categoria D8 Rendita € 4.286,59 Piano 1 |
| Dal 14/04/1999 al 27/02/2019 | **** Omissis **** | Catasto Fabbricati Fg. 306, Part. 147, Sub. 147, Zc. 2 Categoria D8 Rendita € 4.286,59 Piano 1 |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 306 | 147 | 147 | 2 | D8 | | | | 4286,59 | 1 | |

Corrispondenza catastale

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

Confrontando la planimetria dello stato di fatto con quella catastale si rileva manca tutta la distribuzione interna, per cui necessita di una presentazione docfa il cui costo è pari a circa **€. 800,00.**

PRECISAZIONI

PREMESSA

In data 26/03/2019, come da avviso alle parti inviato dal sottoscritto esperto stimatore (*all.to A*), si avviavano le operazioni peritali.

Dei beni oggetto della procedura si è proceduto all'identificazione comprensiva dei confini e dei dati catastali, all'individuazione dello stato di possesso, alla verifica di esistenza di formalità, vincoli o oneri gravanti, alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica ed, infine, alla stima del valore di mercato.

CONTROLLO INIZIALE DELLA DOCUMENTAZIONE (modulo allegato al decreto di nomina)

L'esperto stimatore ha provveduto disgiuntamente dal Custode Giudiziario a effettuare i controlli preliminari secondo l'allegato al decreto di nomina del 21/02/2019.

La documentazione indicata nel Decreto di nomina denominata "Modulo del custode e dell'esperto per il controllo iniziale della documentazione" veniva trasmessa telematicamente in data **12/04/2019**.

LE OPERAZIONI PERITALI

In data **26/03/2019** il sottoscritto Esperto Stimatore si recava nell'immobile oggetto del procedimento esecutivo, sito in Trapani, Via Pantelleria n. 10, per dare inizio alle operazioni peritali (*all.to B*).

Oltre all'esperto stimatore erano presenti, l'avv. **** Omissis **** n.q. di custode giudiziario, e il dr. **** Omissis **** n.q. di amministratore giudiziario della **** Omissis **** in scioglimento.

Dopo aver dato lettura del mandato ricevuto, con l'assistenza di due propri ausiliari tecnici, veniva eseguito l'intero rilievo dell'immobile costituito da un unico appartamento di mq. 600,00 circa. Allo stato attuale l'immobile risulta difforme nella distribuzione interna alle planimetrie catastali nel frattempo acquisite presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio.

L'immobile è stato oggetto di atti vandalici e si presenta con l'intero impianto elettrico divelto, gli infissi in gran parte dismessi, nonchè occupato da nidificazioni di colombe.

Pertanto, essendo in grave stato di manutenzione, occorre mettere in sicurezza gli infissi esterni i quali risultano o dismessi o privi di vetro.

Anche il controsoffitto è crollato in alcune zone dell'immobile, anche a causa di versamenti di liquami probabilmente provenienti dal piano superiore, infine, si segnala che gli infissi prospicienti il cortile interno sono stati chiusi da tamponamenti esterni in blocchetti di pomi-cemento.

L'amministratore si riserva di depositare presso la Procura della Repubblica di Palermo denuncia per

atti vandalici subiti.

Il fabbricato oggetto di pignoramento non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE) il quale viene redatto dal sottoscritto E.S.

Verificata l'effettiva proprietà del bene oggetto del procedimento se ne eseguiva la verifica di consistenza nonché una corposa produzione fotografica.

L'indagine peritale proseguiva con l'acquisizione dei documenti mancanti in atti e con l'indagine di mercato onde stabilire il più corretto valore da attribuire al cespite.

Inoltre, si sono eseguite ricerche presso:

- **l'Ufficio Comunale di Trapani** sulla legittimità dell'immobile;
- **la Conservatoria dei RR.II. di Trapani** per l'Aggiornamento delle Trascrizioni;
- **l'Archivio Notarile e presso alcuni Studi Notarili** per i titoli di provenienza;
- **l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate -Sezione Divisione Territorio - di Trapani** per la verifica della documentazione catastale con acquisizione di visure, stralci e planimetrie catastali.

CRITERI DI VALUTAZIONE

•Considerazioni preliminari alle stime e criteri di valutazione

Preliminarmente, occorre sottolineare che il mercato immobiliare attuale del territorio nazionale, e specificatamente di quello trapanese, è fondamentalmente bloccato, ovvero vi sono poche compravendite per mancanza di acquirenti o investitori nel settore.

La sproporzione tra immobili in vendita e la scarsa richiesta di acquisto, ha provocato sia una contrazione del valore degli immobili che, soprattutto, una falsificazione del valore di mercato il quale risulta viziato, spesso, da alienazioni più per necessità che per una libera scelta.

Pertanto, per le unità immobiliari ordinarie (abitazioni, uffici, commerciali) si ritiene opportuno assumere come valore quello ottenuto con il criterio sintetico comparativo previa indagini di mercato, consultazione di agenzie immobiliari e di aste giudiziarie (metodo sintetico-comparativo).

•Valore con Metodo Sintetico - Comparativo

Il criterio sintetico comparativo, consiste nella comparazione di valori noti di compravendita per immobili simili (all.to D), dedotti da ricerche presso agenzie immobiliari o sulla base di risultati di aste giudiziarie, con quello oggetto di valutazione, prendendo a riferimento i seguenti parametri sintetici: ubicazione territoriale, destinazione d'uso, struttura, epoca di costruzione, superficie lorda.

Dalla comparazione si ottiene il valore venale medio unitario dell'immobile (C_{ui}) ovvero per mq. di superficie lorda (€/mq.).

Il valore venale dell'unità immobiliare (i) oggetto della stima (V_{vi}) viene, quindi, ricavato moltiplicando il valore unitario come sopra individuato (C_{ui}) per la superficie lorda effettiva (S_{li}) e corretto con coefficienti che tengono conto delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, previa comparazione con quelli di riferimento.

L'algoritmo di calcolo è il seguente :

$$V_{vi} = S_{li} \times C_{ui} \times \eta_{vi} \times \eta_{ri} \times \eta_{ei} \quad (1)$$

dove :

i = unità immobiliare;

S_{li} = superficie lorda dell'unità immobiliare (mq.);

C_{ui} = valore unitario per mq di superficie lorda di un immobile di nuova costruzione o ristrutturato (€/mq);

η_{vi} = coefficiente che tiene conto della vetustà dell'immobile;

η_{ri} = coefficiente che tiene conto delle caratteristiche di distribuzione, di rifinitura e di conservazione;

η_{ei} = coefficiente che tiene conto di pertinenze e aggiunte (terrazzi ed accessori vari, giardini, esposizione ecc.).

Seppure l'immobile catastalmente risulta collocato nella categoria "D8" (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) da molti anni è stato oggetto ad uso uffici infatti sede di una call center prima e di una scuola di formazione dopo, pertanto visto la zona e la tipologia della palazzina, l'immobile oggetto di valutazione sarà considerato come ufficio.

Dall'indagine di mercato si sono individuati i seguenti valori medi di immobili simili (*All. D*):

Trapani : Uffici

a. Posto in Vendita "Agenzia Casa.it" : la Unicredit Subito Casa propone in vendita un ampio locale destinato ad ufficio, adiacente all'immobile oggetto di stima, e nelle stesse condizione e tipologia, Via Formica, della Sup. Lorda di mq. 1.863 circa, richiesta : € 1.087.000,00.

Valore medio = €. 1.087.000,00 : mq. 1.863,00 = €. 583,47 in c.t. € **580,00** per mq di superficie lorda.

STATO CONSERVATIVO

L'intero immobile è in cattivo stato di conservazione e notevolmente vandalizzato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile risulta avere tre accessi, così distinti:

- **civico 10** della via Pantelleria: il venditore geom. **** Omissis **** si riserva per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo il diritto di aprire, in qualsiasi momento, nella parete ovest del detto ballatoio una porta per accedere alla propria proprietà. Sia il vano scala che il ballatoio rimarranno comuni. Le spese di manutenzione degli enti comuni (androne, vano scala e ballatoio) resteranno a carico dei

rispettivi proprietari. Qualora la società acquirente sia tenuta, in base alle prescrizioni di legge, ad installare nei vani androne e scala, apparecchiature per l'accesso degli handicappati, detti impianti saranno realizzati, in via ordinaria e comunque da non pregiudicare il normale uso dell'androne e del vano scala, a cura e spese della società acquirente e successivamente, qualora l'odierno venditore o i suoi aventi causa vorranno utilizzare le dette apparecchiature, dovranno rimborsare all'odierna parte compratrice, proporzionalmente e in base alle superfici delle unità aventi diritto sui detti enti condominiali, l'effettivo costo di acquisto delle dette apparecchiature al loro valore nominale.

- **civici 8 e 18** : il locale oggetto della presente vendita sarà tenuto a contribuire, proporzionalmente, alle spese condominiali inerenti alle colonne di appartamenti aventi diritto ai rispettivi androni e vani scala, secondo le modalità e nelle proporzioni risultanti dai titoli legali e dal regolamento di condominio.

L'unità venduta ha diritto alle proporzionali comunità di legge, nonché alle comunità dell'impianto idrico, della rete fognante e dell'impianto di riscaldamento centralizzato e restano altresì comuni i muri realizzati per il distacco di essa unità dalle porzioni di immobile rimaste di proprietà del venditore. Per patto espresso l'immobile venduto non ha alcun diritto di servitù attiva a carico della galleria interna di proprietà **** Omissis ****. In conseguenza di ciò l'attuale passaggio che dall'androne autonomo avente accesso dalla via Pantelleria n. 10 consente l'accesso alla galleria suddetta non potrà essere utilizzato dalla parte acquirente o suoi aventi causa riservandosi il venditore di chiuderlo in muratura o di munirlo di porta di accesso che potrà essere utilizzata esclusivamente da lui o dai suoi aventi causa. Si conviene che la porzione di immobile venduta ha diritto di mantenere le finestre poste sulle pareti sud ed est e che prospiciano sulla galleria coperta rendendole però fisse essendo esclusa ogni possibilità di veduta e, quindi, collocandovi vetrate opache. Pertanto la società compratrice provvederà a sua cura e spese a rendere gli attuali infissi non apribili o sostituirli con altri, sempre non apribili, aventi le stesse caratteristiche estetiche.

Letto il regolamento condominiale, l'unità in questione non ha alcun diritto di accesso ai vani scala "B" e "C", ovvero ai vani del civico 8 e del civico 18, né tantomeno alle scale ed agli ascensori ivi allocati. Le uscite che ivi sono presenti – dall'appartamento in questione nei vani scala "B" e "C" – sono uscite di sicurezza e potranno essere utilizzate solo in caso di emergenza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato ha struttura portante in c.a. e solai in latero-cemento con copertura piana.

Esternamente risulta intonacato a finitura.

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetri: a seguito di atti di vandalizzazione risultano o parzialmente mancanti o in pessimo stato di manutenzione e con vetri rotti e pericolosi per l'incolumità dei passanti.



Il fabbricato è allacciato alla rete cittadina sia per la condotta idrica che quella fognaria.

La pavimentazione è in gres-ceramico come pure lo zocchetto, i bagni risultano rivestiti con piastrelle. Le porte interne erano in legno tamburato.



Infissi esterni dismessi e quelli esistenti in alluminio e vetro.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate oggi allo stato pessimo il soffitto risulta in alcune parti controsoffittato e presentano tracce di infiltrazioni d'acqua dovuta alla perdita sicuramente del piano soprastante.



L'impianto elettrico e quello idrico sono sottotraccia e del tutto vandalizzati; il fabbricato è inoltre era provvisto di impianto citofonico e di pompe di calore.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero e nella disponibilità dell'Amministratore giudiziario della **** Omissis **** in scioglimento dr. **** Omissis ****, il quale ha consegnato le chiavi al custode giudiziario avv. **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|-------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 28/06/1974 al 05/12/1997 | **** Omissis **** | di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | not. Giuseppe Fodale | 28/06/1974 | 127400 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RR. II. di Trapani | 15/07/1974 | 12908 | 11513 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Ufficio Registri di Trapani | 28/06/1974 | 4373 | |
| Dal 05/12/1997 al 14/04/1999 | **** Omissis **** | di compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | not. Giuseppe Fodale | 05/12/1997 | 160271 | 27258 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RR. II. di Trapani | 02/01/1998 | 36 | 33 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |
| Dal 14/04/1999 al 27/09/2019 | **** Omissis **** | di mutamento di denominazione o ragione sociale | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | not. Giovanni Barracco | 14/04/1999 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Conservatoria RR. II. di Trapani | 05/07/1999 | 12091 | 9849 |
| | | 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 di Trapani aggiornate al 27/02/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Trapani il 24/03/1998
Reg. gen. 4357 - Reg. part. 423
Quota: 1/1
Importo: € 619.748,28
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 258.228,45
Percentuale interessi: 7,50 %
Rogante: not. Giovanni Barracco
Data: 19/03/1998
N° repertorio: 49121
N° raccolta: 14613
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento
Iscritto a Trapani il 04/02/2000
Reg. gen. 2033 - Reg. part. 208
Quota: 1/1
Importo: € 516.456,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 258.228,45
Rogante: not. Giovanni Barracco
Data: 28/01/2000
N° repertorio: 52675
N° raccolta: 15407
- **ipoteca legale** derivante da ipoteca ex art. 77 D.P.R. 602/73
Iscritto a Trapani il 24/05/2010
Reg. gen. 12198 - Reg. part. 2157
Quota: 1/1
Importo: € 11.213.286,90
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 5.606.643,45

Rogante: Equitalia Esastri spa (Riscossione Sicilia spa)

Data: 07/05/2010

N° repertorio: 9174

N° raccolta: 68

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Trapani il 24/01/2018

Reg. gen. 1786 - Reg. part. 114

Quota: 1/1

Importo: € 619.748,28

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 258.228,45

Rogante: not. Giovanni Barracco

Data: 19/03/1998

N° repertorio: 49121

N° raccolta: 98

Trascrizioni

- **domanda giudiziale**

Trascritto a risoluzione di contratto il 04/12/2000

Reg. gen. 20564 - Reg. part. 16490

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **atto esecutivo o cautelare derivante da sequestro conservativo**

Trascritto a Trapani il 20/03/2014

Reg. gen. 5488 - Reg. part. 4649

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **atto di pignoramento immobiliare**

Trascritto a Trapani il 15/03/2018

Reg. gen. 5488 - Reg. part. 4234

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

L'intero stabile risulta realizzato con *(all.to I)*:

-progetto approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Trapani il 04/07/1963 giusta Licenza di Costruzione rilasciata in data 10/07/1963 n. 15;

-progetto in variante approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Trapani il 22/04/1967 e il disposto del Sindaco in data 01/10/1967;
-Licenza di abitabilità del 14/07/1967 per il piano primo uffici e gli appartamenti dei piani sopraelevati con esclusione degli appartamenti del piano attico non ancora completati, eccetto quello posto con accesso dalla scala nord di Via Formica che risulta completato e del piano terra che risulta essere in variante;
-Certificato di Conformità del 20/12/1967;
-Certificato di abitabilità di tutto l'edificio del 14/07/1967 a decorrere dal 30/12/1967;
-Concessione edilizia n. 403 del 30/09/1997 per frazionamento di una unità immobiliare posta a piano primo dell'edificio denominato Palazzo **** Omissis ****, sito in Trapani delimitato dalla Via P.S. Mattarella, Via Formica, Via Pantelleria e via C.A. Pepoli.
-Autorizzazione del 22/01/1998, ai sensi dell' art. 5, presentato dalla sig.ra **** Omissis **** legale rappresentante della _____ per lavori di variazione alla distribuzione interna.
Confrontando lo stato di fatto con le planimetrie di progetto non risulta nessuna incongruenza, o talmente lievi da non comportare il valore della stima e presentazione di pratiche comunale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Ai fini della vendita è stato redatto dal sottoscritto esperto stimatore (all.to J) tenuto conto delle caratteristiche individuate sul posto, ossia la totale mancanza degli impianti; pertanto verrà simulato e calcolato con la sola presenza dell'acqua calda sanitaria.

L'Attestato di Prestazione Energetica è allegato al fascicolo del lotto con la relativa ricevuta di trasmissione tramite PEC all'Ass.to Reg.le competente.

Di seguito si riassume la classe energetica stimata:

CLASSE ENERGETICA STIMATA: G

Data Invio: 10/04/2019

identificativo:588060

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

L'unità in questione partecipa, quindi, alle solo spese condominiali relative alla autoclave, che risultano ad oggi insoluti.

Previa specifica istanza alla amministrazione condominiale con nota del 28/03/2019 , si è ricevuta risposta con mail del 10.04.2019 (all.to K) con la quale viene comunicato che ad oggi risultano insoluti oneri condominiali per l'importo di **€ 6.954,05**.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Trapani (TP) - Via Pantelleria n. 10, piano primo (o piano Ammezzato)

Trattasi di un ampio locale ubicato al piano primo (o piano ammezzato) di un fabbricato ad 10 elevazioni fuori terra. Si trova sul Corso Piersanti Mattarella, via di notevole importanza che collega la città di Trapani con quella di Erice – Casa Santa; la zona è servita da negozi ed infrastrutture. Vi si accede da n. 3 ingressi (10-8-18) di cui uno esclusivo. L'intero immobile versa in cattive condizioni di conservazione e manutenzione. L'immobile risulta composto da n. 12 vani, n. 2 disimpegni, n. 2 riposti, da reception e da n. 4 bagni. L'appartamento è stato oggetto di atti vandalici, è attualmente sede di volatili, escrementi e scheletri di uccelli.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 306, Part. 147, Sub. 147, Zc. 2, Categoria D8

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

Valore di stima del bene: **€ 388.840,32**

Richiamata la superficie lorda da assumersi per la determinazione del prezzo a base d'asta e considerandone lo stato di vetustà (si considera: 0,80), lo stato di conservazione e rifiniture (pessimo: 0,60) e le pertinenze (1,00), applicando la (1) si ottiene:

$V = \text{mq. } 675,07 \times \text{€./mq. } 1.200,00 \times 0,80 \times 0,60 \times 1,00 =$

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Ufficio Trapani (TP) - Via Pantelleria n. 10, piano primo (o piano Ammezzato) | 675,07 mq | 576,00 €/mq | € 388.840,32 | 100,00 | € 388.840,32 |
| Valore di stima: | | | | | € 388.840,32 |

Valore di stima: € 388.840,32

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|----------|------|
| Altro: spese per pratica catastale - Doc.fa (distribuzione interna) | 800,00 | € |
| Altro: oneri condominiali insoluti | 6954,05 | € |
| Altro: riduzione del 15% per la differenza tra oneri tributari su base catastale anziché reale, nonché dell'assenza di garanzia su vizi occulti | 57162,94 | € |

valore stimato

€. 323.923,33

Valore finale di stima in C.T. : € 324.000,00

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

Trapani, li 12/04/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Ingoglia Marzio Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - All.A = avvisi di sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.B = verbale di sopralluogo
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.C = visure ipotecarie aggiornate
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.D = valori di mercato
- ✓ N° 1 Foto - All.E = elaborato fotografico e vista google earth
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.F = elaborato grafico
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All.G = titoli di provenienza
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All.H = documentazione catastale (stralcio e visura)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All.H = documentazione catastale
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - All.I = documentazione acquisita al comune
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.J = attestato di prestazione energetica (ape)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.K = oneri condominiali insoluti
- ✓ N° 1 Altri allegati - All.L = ricevute di trasmissione della perizia di stima

***ATTESTATO PRESTAZIONE
ENERGETICA (APE)***



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 10/04/2021



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

- Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E2 uffici e assimilabili

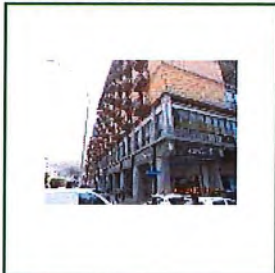
Oggetto dell'attestato

- Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 9

- Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro:

Dati identificativi



Regione: SICILIA

Comune: TRAPANI

Indirizzo: Via Pantelleria, 10

Piano: Ammezzato

Interno:

Coordinate GIS: Lat: 37°56'25" Long: 12°31'3"

Zona climatica: B

Anno di costruzione: 1963

Superficie utile riscaldata (m²): 675.07Superficie utile raffrescata (m²): 0.00Volume lordo riscaldato (m³): 100.99Volume lordo raffrescato (m³): 0.00

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------|----|---------------------|---|---|----|---------|---|--------|---|-----|----|------------|---|-----|--|
| Comune catastale | | TRAPANI (TP) - L331 | | | | Sezione | | Foglio | | 306 | | Particella | | 147 | |
| Subalterni | da | 14 | a | \ | da | a | \ | da | a | \ | da | a | \ | | |
| Altri subalterni | | | | | | | | | | | | | | | |

Servizi energetici presenti

- Climatizzazione invernale
 Climatizzazione estiva
 Ventilazione meccanica
 Prod. acqua calda sanitaria
 Illuminazione
 Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto dei rendimenti degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

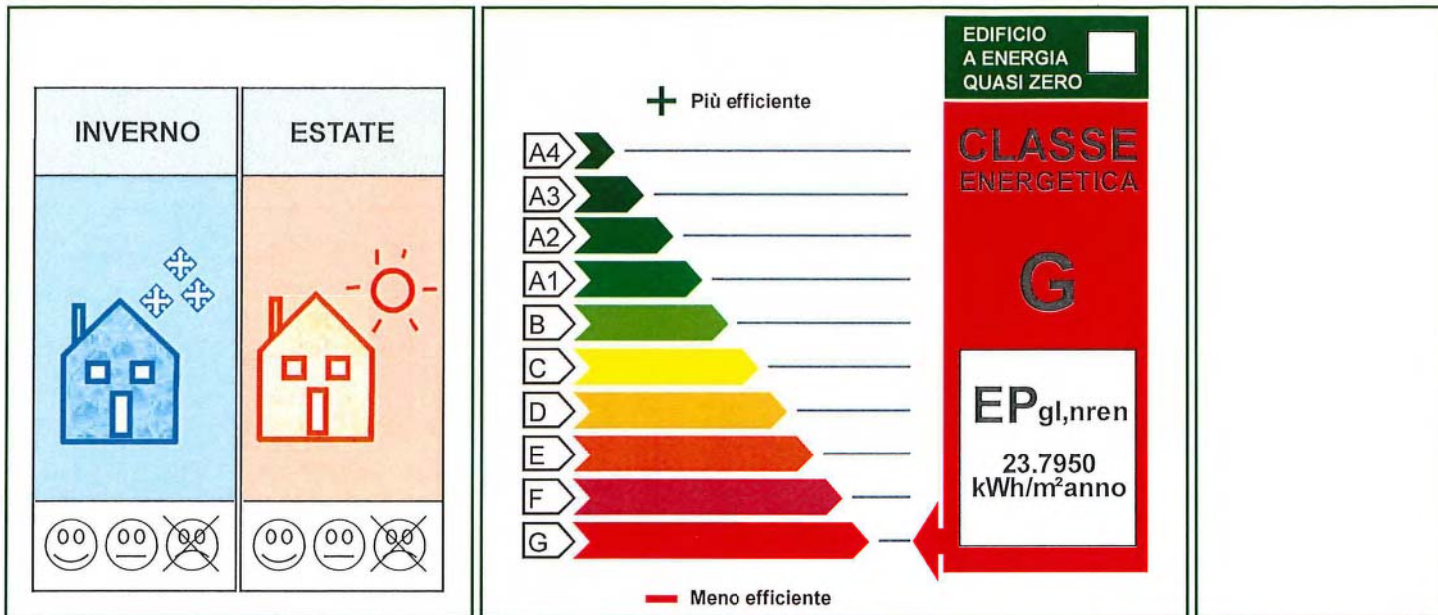
Prestazione energetica globale

Riferimenti
 Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi:

C (7.56)

Se esistenti:





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 10/04/2025



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo uno standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

| | FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE | Quantità annua consumata in uso standard | Indici di prestazione energetica globali ed emissioni |
|-------------------------------------|------------------------------|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Energia elettrica da rete | 6.42 kWh | Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 23.79 kWh/m ² anno |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gas naturale | 1617.60 Sm ³ | |
| <input type="checkbox"/> | GPL | | Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 0.00 kWh/m ² anno |
| <input type="checkbox"/> | Carbone | | |
| <input type="checkbox"/> | Gasolio e Olio combustibile | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse solide | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse liquide | | |
| <input type="checkbox"/> | Biomasse gassose | | Emissioni di CO ₂ 4.46 kg/m ² anno |
| <input type="checkbox"/> | Solare fotovoltaico | | |
| <input type="checkbox"/> | Solare termico | | |
| <input type="checkbox"/> | Eolico | | |
| <input type="checkbox"/> | Teleriscaldamento | | |
| <input type="checkbox"/> | Teleraffrescamento | | |
| <input type="checkbox"/> | Altro: | | |

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE

INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

| Codice | TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO | Comporta una Ristrutturazione importante | Tempo di ritorno dell'investimento anni | Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno) | CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati |
|------------------|---------------------------------|--|---|--|--|
| R _{EN2} | sostituzione infissi | No | 1.0 | C (5.23) | C 5.23 kWh/m ² anno |



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 10/04/2029



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

| | | |
|-------------------|---------------|---------------------------------|
| Energia esportata | 0.00 kWh/anno | Vettore energetico: Elettricità |
|-------------------|---------------|---------------------------------|

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

| | | |
|--|----------|-------------------------|
| V - Volume riscaldato | 100.99 | m ³ |
| S - Superficie disperdente | 1 740.25 | m ² |
| Rapporto S/V | 17.23 | |
| EP _{H,nd} | 17.425 | kWh/m ² anno |
| A _{sol} /A _{sup,utile} | 0.03 | - |
| Y _{IE} | 0.2292 | W/m ² K |

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

| Servizio energetico | Tipo di impianto | Anno di installazione | Codice catasto regionale impianti termici | Vettore energetico utilizzato | Potenza Nominale kW | Efficienza media stagionale | | EP _{ren} | EP _{nren} |
|---------------------------------|--------------------|-----------------------|---|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|----------------|-------------------|--------------------|
| | | | | | | | | | |
| Climatizzazione invernale | Impianto Simulato | - | - | Metano | - | 0.73 | η _H | 0.00 | 23.78 |
| Climatizzazione estiva | - | - | - | - | - | - | η _C | - | - |
| Prod. acqua calda sanitaria | - | - | - | - | - | - | η _W | - | - |
| Impianti combinati | - | - | - | - | - | - | | - | - |
| Produzione da fonti rinnovabili | - | - | - | - | - | - | | - | - |
| Ventilazione meccanica | - | - | - | - | - | - | | - | - |
| Illuminazione | A ioduri metallici | - | - | - | 0.00 | - | | 0.00 | 0.02 |
| Trasporto di persone o cose | - | - | - | - | - | - | | - | - |



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 10/04/2020



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

| |
|---|
| installazione di vetrate a risparmio energetico |
|---|

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico

Tecnico abilitato

Organismo/Società

| | |
|--------------------------------|--|
| Nome e Cognome / Denominazione | ing. Marzio Ingoglia |
| Indirizzo | Via A. Mario 95 |
| E-mail | ingogliaingegneria@gmail.com |
| Telefono | 0923/552183 |
| Titolo | ingegnere |
| Ordine/iscrizione | albo certificatori n. 295 |
| Dichiarazione di indipendenza | Il sottoscritto certificatore ing. Marzio Ingoglia, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75 |
| Informazioni aggiuntive | |

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

| | |
|---|----|
| E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE? | SI |
|---|----|

SOFTWARE UTILIZZATO

| | |
|--|----|
| Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale? | SI |
| Ai fini della redazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato? | NO |

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013.

Data di emissione 10/04/2019

Firma e timbro del tecnico o firma digitale



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 10/04/2025



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren) : fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice da un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:



I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle Linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

| Codice | TIPO DI INTERVENTO |
|--------|------------------------------------|
| REN 1 | FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO |
| REN 2 | FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE |
| REN 3 | IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO |
| REN 4 | IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE |
| REN 5 | ALTRI IMPIANTI |
| REN 6 | FONTI RINNOVABILI |

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

Da "Portale Energia Sicilia" <dipartimento.energia@certmail.regione.sicilia.it>

A "marzio.ingoglia@ordineingegneritrapani.it" <marzio.ingoglia@ordineingegneritrapani.it>

Data mercoledì 10 aprile 2019 - 10:36

Caricamento APE

Gentile Marzio Francesco Paolo Ingoglia, Le comunichiamo che alle ore 10:36 del 10 04 2019 si è conclusa la procedura di caricamento dell'APE nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana relativa all'immobile:

Provincia: Trapani

Comune: Trapani

Foglio: 306

Particella: 147

Subalterno: 147

Tipologia: passaggio di proprietà

ID: 588060

N.B. La presente e-mail è stata generata automaticamente. Pertanto eventuali risposte alla casella che la trasmette non potranno essere prese in considerazione.

Cordiali saluti.

Dipartimento Energia della Regione Siciliana – Catasto Energetico Fabbricati

Le informazioni contenute nella presente e-mail e nei documenti eventualmente allegati sono confidenziali e sono comunque riservate al destinatario delle stesse. La loro diffusione, distribuzione e/o copia da parte di terzi è proibita e può costituire violazione della normativa che tutela il diritto alla privacy. Se avete ricevuto questa comunicazione per errore, Vi preghiamo di informare immediatamente il mittente del messaggio e di distruggere questa e-mail.

