

**TRIBUNALE DI TRAPANI**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedimento esecutivo n° 28/18 R.G.Es.Imm.  
*promosso da*

*Creditore Procedente:*

**BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a**  
**e per conto di SIENA NPL 2018 s.r.l.**

(rappresentata e difesa dall'avv. [redacted])

pec: [redacted]

*Debitrice Esecutata:*

[redacted]  
pec : [redacted]

*Creditori Intervenuti:*

[redacted]  
(rappresentata dal [redacted])

pec: [redacted]

**G.Es.:** Dott.ssa Lo Bianco Fiammetta

Accettazione Incarico: 26/02/2019

Prossima udienza: **11/06/2019**

Custode Giudiziario: avv. [redacted]

pec. [redacted]

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA PERIZIA DI STIMA**

---

Trapani, li 12.04.2019

**L'ESPERTO STIMATORE**

*• ing. Marzio Ingoglia*

## SOMMARIO

|   |   |
|---|---|
| 1. INCARICO .....   | 2 |
| 2. PREMESSA .....   | 2 |
| 3. DISAMINA ATTI GIUDIZIARI.....  | 2 |
| 4. LE OPERAZIONI PERITALI .....   | 3 |
| 5. CONTROLLO INIZIALE DELLA DOCUMENTAZIONE (modulo allegato al decreto di nomina) ..... | 5 |
| 6. PRECISAZIONI (completezza documentazione ex art. 567 c.p.c. II comma).....           | 5 |
| 7. CRITERI DI VALUTAZIONE .....   | 5 |
| 8. FORMAZIONE LOTTO DESCRIZIONE - ANALISI -VALUTAZIONE.....                             | 7 |

## 1. INCARICO

Con provvedimento di nomina del 21/02/2019 e successiva accettazione dell'incarico del 26/02/2019, al sottoscritto **ing. Marzio Ingoglia** veniva conferito l'incarico di esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare n° 28/18 R.G. Es.

\\\\\\///

## 2. PREMESSA

Esaminata la documentazione agli atti, il sottoscritto esperto stimatore acquisiva telematicamente su "*procedure.it*" copie dell'atto di pignoramento immobiliare depositato, dei certificati ipocatastali e di altra documentazione utile all'esperimento dell'incarico.

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.

\\\\\\///

## 3. DISAMINA ATTI GIUDIZIARI

Dall'atto di pignoramento (avv. [REDACTED]),

... "*La Banca Monte dei Paschi di Siena ... e per conto di Siena NPL 2018 srl. ...*

*premessato che: ...*

- *con atto di precetto notificato in data 12/01/2018, ... ha intimato alla [REDACTED] di pagare alla Banca intimante nei termini di 10 giorni, ... la somma complessiva di €. [REDACTED] oltre agli interessi di mora ...;*
- *...;*

*Tutto quanto sopra prenessato e considerato, Banca Monte dei Paschi di Siena in nome e per conto di Siena NPL 2018 s.r.l. ... dichiara che a norma degli artt. 555 e ss. c.p.c., intende sottoporre a pignoramento in danno alla [REDACTED] in persona del suo rappresentante legale pro-tempore [REDACTED] ... il seguente*

*bene immobile, di sua proprietà, gravato da ipoteca del mutuo per cui si procede, sito in Trapani di seguito descritto:*

- *porzione di fabbricato di remota costruzione composto da nove elevazioni fuori terra sito in Trapani, Via Pantelleria n. 10, angolo via Piersanti Mattarella, consistente tale porzione nell'unità immobiliare sita al primo piano (angolo nord-ovest del palazzo) destinata ad attività commerciale, della superficie di mq. 623,50 e confinante a nord con il Corso Piersanti Mattarella, ad est con proprietà [REDACTED] e con vano scala ed ad ovest con la via Pantelleria, salvo se altri; riportata al N.C.E.U. di Trapani al fg. 306 part. 147 sub. 147, precedentemente censito con il sub. 139 (via Pantelleria n. 10, piano 1, categoria D/8).*

*Il tutto con ogni suo accessorio, accessione, pertinenza e dipendenza e quant'altro possa competere in dipendenza dei titoli di acquisto, della situazione dei luoghi, e per qualunque altro titolo, ragione o causale.*

**Dall'atto di intervento ([REDACTED])**

*La [REDACTED] rappresentata dal [REDACTED]... premesso che l'istante è creditrice del debito [REDACTED] della complessiva somma di €. [REDACTED] per tributi, accessori ed altre pubbliche entrate, ... dichiara di voler intervenire, per come in effetti interviene, nel suddetto procedimento di espropriazione immobiliare promosso da Siena NPL 2018 srl, chiede di partecipare alla distribuzione della somma ricavata dalla vendita.*

\\\\\\\\

#### **4. 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. [REDACTED] di custode giudiziario, e il [REDACTED]*

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

L'esperto estimatore 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.

\\\\\\\\

**6. PRECISAZIONI (completezza documentazione ex art. 567 c.p.c. II comma)**

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. II 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 Castelvetro 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.**

\\\\\\\\

**7. 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 :

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

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);

$\eta_{vi}$  = coefficiente che tiene conto della vetustà dell'immobile;

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

$\eta_e$  = 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.

\\\\\\

## 8. FORMAZIONE LOTTO DESCRIZIONE - ANALISI -VALUTAZIONE

Dall'analisi del bene pignorato si è ritenuto provvedere alla formazione di un lotto unico da porsi all'incanto.

**LOTTO unico** : Piena proprietà di un locale commerciale ad uso ufficio ubicato al piano primo di un fabbricato di maggiore elevazione, della superficie di mq. 675,00 circa, sito in Trapani (TP) - Via Pantelleria n. 10, iscritto al catasto fabbricati al foglio 306 part. 147 sub. 147.

Coordinate: lat. 37° 56' 25,13" N – Long. 12° 31' 3,44" E

### a. Descrizione e caratteristiche costruttive

Trattasi di un ampio locale ubicato al piano primo (o piano ammezzato) di un fabbricato ad 10 elevazioni fuori terra sito in Trapani , Via Pantelleria n. 10 (*all.ti E-F*).

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.

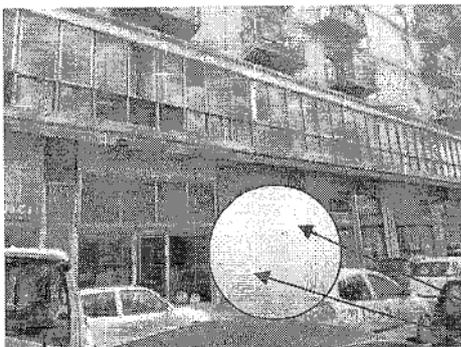
*Vista Google*



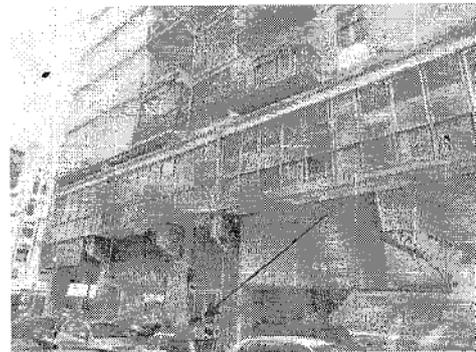
Il fabbricato ha struttura portante in c.a. e solai in latero-cemento con copertura piana.

Esternamente risulta intonacato a finitura, e 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.



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



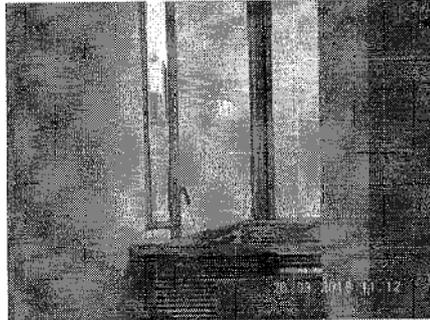
*Ingresso terziario dalla via Pantelleria.*



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

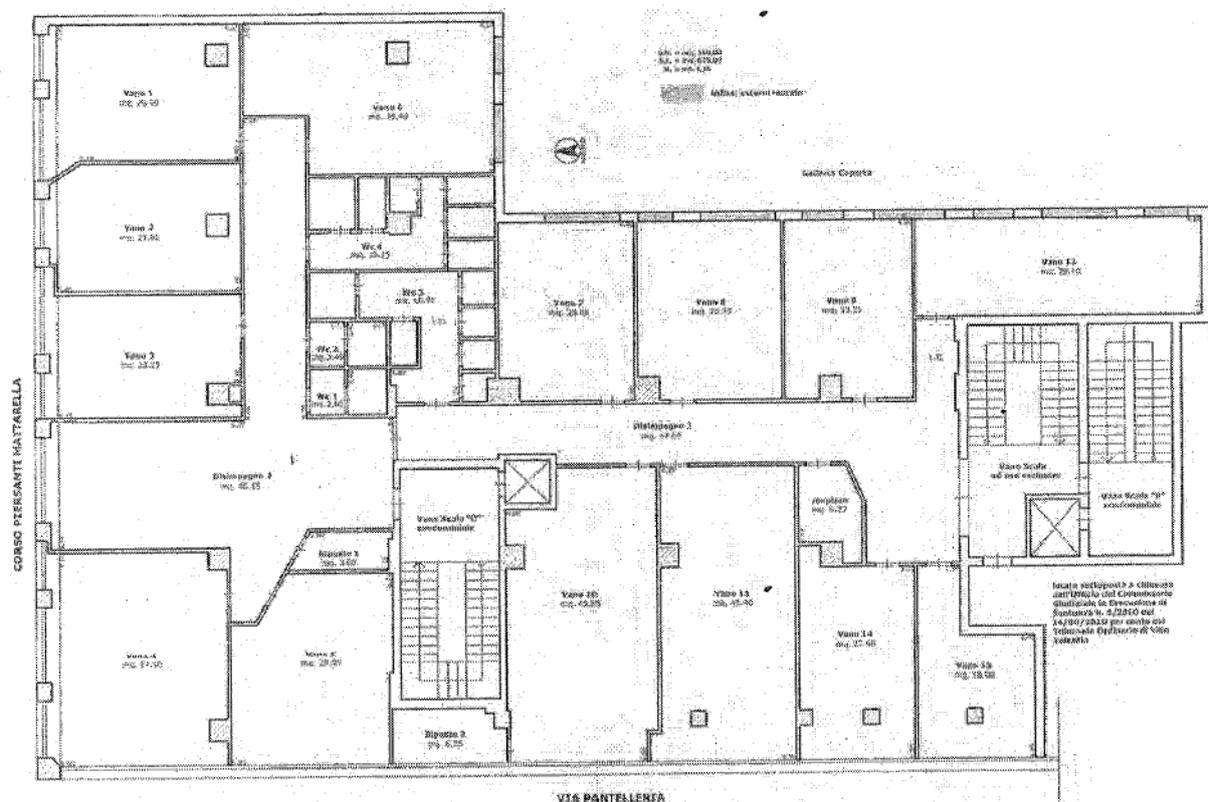


Gli infissi esterni sono in alluminio e vetri: a seguito di atti di vandalizzazione risultano o parzialmente mancanti o in pessimo stato di manutenzione e con vetri rotti e pericolosi per l'incolumità dei passanti.



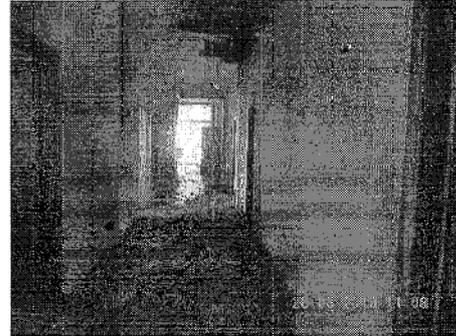
Il fabbricato è allacciato alla rete cittadina sia per la condotta idrica che quella fognaria.

L'immobile risulta composto da n. 12 vani, n. 2 disimpegni, n. 2 riposti, da reception e da n. 4 bagni; ha una superficie utile di mq. 569,02, lorda di mq. 675,07 ed altezza interna di mt. 4,10.

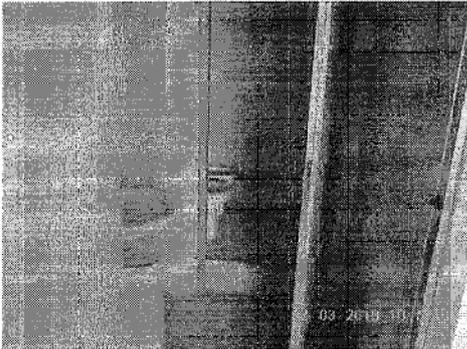


PLANIMETRIA GENERALE

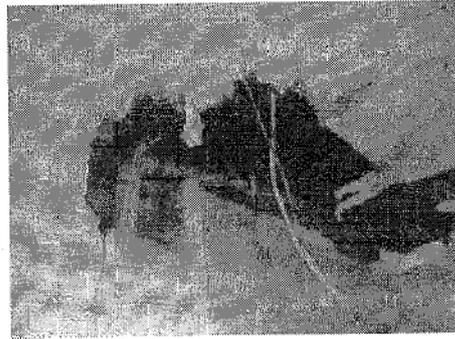
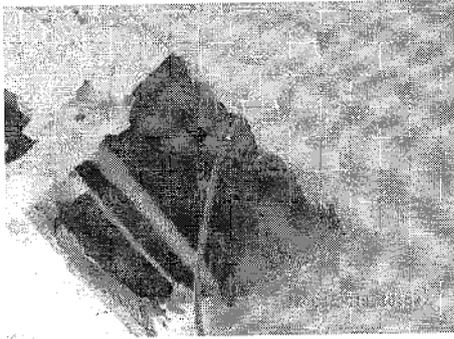
Oltre ad essere stato oggetto di atti vandalici, l'appartamento, per la presenza di numerosi infissi esterni dismessi, è sede di volatili, escrementi e scheletri di uccelli.



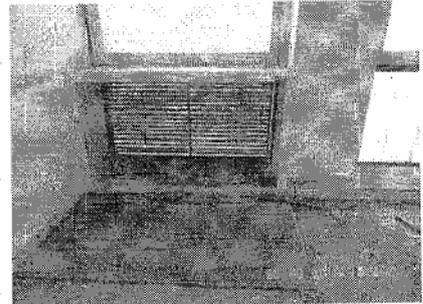
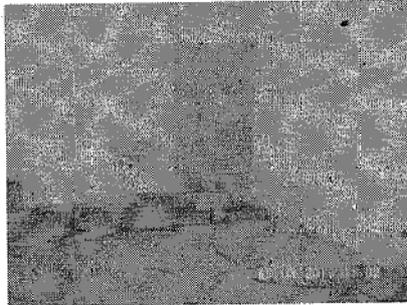
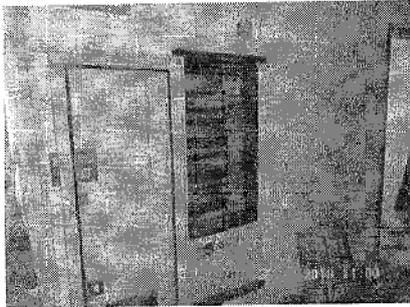
La pavimentazione è in gres-ceramico come pure lo zocchetto, i bagni risultano rivestiti con piastrelle. Le porte interne erano in legno tamburato.



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.



#### b. Titolarità

L'immobile si appartiene alla [REDACTED] rappresentata dalla [REDACTED] per averlo acquistato con atto di compravendita del 05/12/1997 rep. 160.271 e racc. 27258, ai rogiti del notaio Giuseppe Fodale, da potere del [REDACTED] 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), e trascritto in data 02/01/1998 ai nn. 36/33, ed a sua volta acquistato con atto di compravendita del 28/06/1974 rep. 127.400 ai rogiti del not. Giuseppe Fodale, registrato a Trapani il 28/06/1974 al n. 4373 e trascritto alla Conservatoria RR.II. di Trapani in data 15/07/1974 ai nn. 12908/11513. In data 14/04/1999 venne stipulato un atto di mutamento di denominazione o ragione sociale ai rogiti del not. Barracco Giovanni, trascritto il 05.07.1999 ai nn. 12091/9849, la cui [REDACTED]

c. Provenienza nel ventennio antecedente il pignoramento

Il ventennio risulta ampiamente coperto dal titolo di Acquisito del 1997.

d. 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 [REDACTED] e vano scala B, ad ovest con la Via Pantelleria ed a est con cortile condominiale interno.

e. Dati catastali

L'immobile è censito al N.C.E.U. al fg di mappa n. 306 di Trapani (all. 10 H) alla part. 147 sub. 147 (ex 139 giusta denuncia di variazione per frazionamento n. E00664/97), categoria D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), zona censuaria 2, rendita €. 4.286,59, piano 1, Via Pantelleria n. 10, intestata a [REDACTED]

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.

f. Cronistoria dati catastali

N.C.E.U. fg. 306 part. 147 sub. 147

| Periodo  | Proprietà   | Dati Catastali  |
|--|---|---|
| dal 01/01/1974 al 28/06/1974<br>intestazione antecedente impianto<br>meccanografico                  | [REDACTED]  | Foglio 7, part. 147, sub. 1, sezione urbana G, zona cens. 2, cat. D/8, rendita €. 38,13 (€. 73.833), piano T-1, Via Giovan Battista Fardella. |
| dal 28/06/1974 al 30/06/1987<br>voltura del 28/06/1974 in atti dal<br>23/07/1987 cambio intestazione | [REDACTED]<br>[REDACTED]<br>[REDACTED]<br>proprietario 1/1. | Foglio 7, part. 147, sub. 1, sezione urbana G, zona cens. 2, cat. D/8, rendita €. 38,13 (€. 73.833), piano T-1, Via Giovan Battista Fardella. |
| dal 30/06/1987 al 24/03/1992   | [REDACTED]  | Foglio 7, part. 147, sub. 139,  |

|  |   |  |
|--|---|--|
| variazione nel reddito D.M. 20/01/90 e dati toponomastici  | [REDACTED]<br>[REDACTED]<br>proprietario 1/1.               | zona cens. 2, cat. D/8, rendita €.<br>34.318,40 (€ 66.449.700), piano<br>T-1, Via Pantelleria.   |
| dal 24/03/1992 al 10/04/1992<br>variazione reddito del 10/04/92  | [REDACTED]<br>[REDACTED]<br>[REDACTED]<br>proprietario 1/1. | Foglio 306, part. 147, sub. 139,<br>zona cens. 2, cat. D/8, rendita €.<br>27.533,35 (€ 53.321.000), piano<br>T-1, Via Pantelleria n. 10. |
| dal 10/04/1992 al 14/11/1994<br>variazione reddito e rettifica dati<br>censuari  | [REDACTED]<br>[REDACTED]<br>[REDACTED]<br>proprietario 1/1. | Foglio 306, part. 147, sub. 139,<br>zona cens. 2, cat. D/8, rendita €.<br>18.267,08 (€ 35.370.000), piano<br>T-1, Via Pantelleria n. 10. |
| dal 14/11/1994 al 05/12/1997<br>variazione del 24/04/1997 in atti dal<br>24/04/1997 – frazionamento<br>trasferimento diritti (n.<br>E00664.1/1997) | [REDACTED]<br>[REDACTED]<br>1000/1000.                      | Foglio 306, part. 147, sub. 147,<br>zona cens. 2, cat. D/8, rendita €.<br>4.286,59, piano 1, Via Pantelleria<br>n. 10.                   |
| dal 05/12/1997 al 14/04/1999<br>variazione per mutamento<br>denominazione o ragione sociale  | [REDACTED]<br>[REDACTED] proprietario<br>1000/1000.         | Foglio 306, part. 147, sub. 147,<br>zona cens. 2, cat. D/8, rendita €.<br>4.286,59, piano 1, Via Pantelleria<br>n. 10.                   |
| dal 14/04/1999 al 27/02/2019   | [REDACTED]<br>[REDACTED], proprietario<br>1000/1000.        | Foglio 306, part. 147, sub. 147,<br>zona cens. 2, cat. D/8, rendita €.<br>4.286,59, piano 1, Via Pantelleria<br>n. 10.                   |

g. Patti e Stato di Occupazione

L'immobile è libero e nella disponibilità [REDACTED]  
[REDACTED], il quale ha consegnato le chiavi al custode  
giudiziario avv. [REDACTED]

h. Condizioni del bene

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

i. Parti Comuni e Servitù

L'immobile risulta avere tre accessi, così distinti:

- **civico 10 della via Pantelleria:** il venditore [REDACTED] 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 Venuti. 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. L'unità in questione partecipa, quindi, alle sole spese condominiali relative alla autoclave.

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 €. 6.954,05.

#### 1. Formalità Pregiudizievoli

Sul bene in oggetto, sulla base delle certificazioni ipotecarie depositate dai creditori, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli (*all.to C*):

- **Iscrizione: ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 19/03/1998 rep. n. 49121 – racc. 14613 a fronte di un capitale di €. [REDACTED] per un totale di [REDACTED], ai rogiti del not. Barracco Giovanni, a favore della [REDACTED] registrato a Marsala il 24/03/1998, trascritto in data 24/03/1998 all'Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Trapani ai nn. 4357/423.
- **Iscrizione: ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 28/01/2000 rep. n. 52675 – racc. 15407 a fronte di un capitale di [REDACTED] per un totale di [REDACTED] ai rogiti del not. Barracco Giovanni, a favore della [REDACTED] registrato a Marsala il

- 03/02/2000 al n. 489, trascritto in data 04/02/2000 all’Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Trapani ai nn. 2033/208.
- **Trascrizione: domanda giudiziale** derivante da risoluzione di contratto del 17/11/2000 rep. n. 1, a favore del [REDACTED], trascritto in data 04/12/2000 all’Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Trapani ai nn. 20564/16490.
  - **Iscrizione: ipoteca legale** derivante dalla norma art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602 del 07/05/2010 rep. n. 9174/68 a fronte di un capitale di [REDACTED] per un totale di [REDACTED] che grava anche su altri immobili, ai rogiti di [REDACTED] a favore di [REDACTED], trascritto in data 24/05/2010 all’Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Trapani ai nn. 12198/2157.
  - **Trascrizione: atto esecutivo o cautelare** derivante da sequestro conservativo (che grava su anche su altri immobili) del Tribunale di Palermo del 18/03/2014 rep. 11/2013, a favore dell’ “Erario dello Stato”, trascritto in data 20/03/2014 all’Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Trapani ai nn. 5488/4649.
  - **Iscrizione: ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato del 19/03/1988 rep. n. 49121/98 a fronte di un capitale di [REDACTED] per un totale di [REDACTED], ai rogiti del not. Barracco Giovanni, a favore della [REDACTED], trascritto in data 24/01/2018 all’Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Trapani ai nn. 1786/114.
  - **Trascrizione: atto di pignoramento immobiliare** del 29/01/2018 rep. n. 170, derivante da debito a favore della “Siena NPL 2018 s.r.l.”, trascritto in data 15/03/2018 all’Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Trapani ai nn. 5488/4234, contro [REDACTED]

m. Legittimità urbanistica

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 Venuti, 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 [REDACTED] legale rappresentante della [REDACTED] per lavori di variazione alla **distribuzione interna**.

Confrontando lo stato di fatto con le planimetrie di progetto non risulta nessuna incongruenza .

#### n. Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Poiché l'immobile risulta non in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica (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:

| NUMERO LOTTO | DESCRIZIONE   | CLASSE ENERGETICA STIMATA | Catasto Energetico Fabbricati |                |
|--------------|---|---------------------------|-------------------------------|----------------|
|              |   |                           | Data Invio                    | identificativo |
| 1            | Locale uso ufficio, sito in Trapani (TP) nella Via Pantelleria n. 10, iscritto al catasto fabbricati al foglio 306 particella 147 sub. 147. | G                         | 10/04/2019                    | 588060         |

o. Valutazione

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:

$$V = \text{mq. } 675,07 \times \text{€./mq. } 1.200,00 \times 0,80 \times 0,60 \times 1,00 = \text{€. } 388.840,32$$

a dedurre spese per

- pratica catastale (DOC.FA)

- €. 800,00

- Oneri condominiali insoluti

- €. 6.954,05

Sommano

€. 381.086,27

Si ritiene di applicare una riduzione di circa il 15% per tenere conto dell'assenza di garanzia su possibili vizi occulti:

$$\text{€. } 381.086,27 \times 15\% =$$

- €. 57.162,94

Sommano

€. 323.923,33

In definitiva, si assume in C.T. il valore di **€. 324.000,00**

p. Oneri a Carico della Procedura e dell'acquirente

A carico della procedura vi è la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

A carico dell'acquirente vi è la voltura catastale, la pratica Doc.Fa e gli oneri condominiali.

q. Estratto per la pubblicazione del piano di vendita.

