

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Galatioto Carmelo, nell'Esecuzione Immobiliare 49/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni	6
Patti.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riserve e particolarità da segnalare	15
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 49/2022 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 48.498,90	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	20



All'udienza del 18/01/2023, il sottoscritto Arch. Galatioto Carmelo, con studio in Via Virgilio, 97 - 91100 - Trapani (TP), email galatioto.c@tiscali.it, PEC carmelo_galatioto@archiworldpec.it, Tel. 328 9559565, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Trapani (TP) - Vicolo Poggioreale n.9 , piano T-1-2-3 (Coord. Geografiche: 38.014315, 12.514385)

L'Immobile di **** Omissis **** è una palazzina di 4 Piani, con n.4 Mini Appartamenti, dislocati uno per ogni Piano, serviti da una scala condominiale. L'Immobile si trova in una via perpendicolare alla Via Ammiraglio Staiti, lungomare del Porto di Trapani, in particolare la palazzina è ubicata, tra il Vicolo POGGIOREALE (da cui si accede), tra la Via TORRE PALI e il Vicolo SALAPARUTA (Vedi allegato Foto). La zona dove è ubicato l'edificio, pur essendo Residenziale-popolare è molto servita da Attività (Bar, Negozi, Ristoranti, Negozi di Generi alimentari ecc..) e negli ultimi anni è stata rivalutata, con una tendenza ad uso TURISTICO-RICETTIVA, per la vicinanza del Porto, che la fa diventare, molto appetibile, sia per gli affitti giornalieri, sia per gli affitti settimanali, oltre alla richiesta di acquisto immobiliare.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 23/03/2023.

Custode delle chiavi: Avv. Laura TASQUIER

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Trapani (TP) - Vicolo Poggioreale n.9 , piano T-1-2-3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

si attesta che la documentazione di cui all'art.567 c.p.c. risulta regolare.



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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dall'Estratto dell'atto di Matrimonio, il sig. **** Omissis **** risulta sposato ed ha scelto il regime della Separazione dei Beni.

CONFINI

La Palazzina oggetto della perizia, confina a Nord con la Via Torre Pali, a Sud con un' altro immobile di terzi, ad Ovest col Vicolo Salaparuta ed infine ad Est col Vicolo Poggioreale (da cui si accede).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	21,80 mq	32,00 mq	1,00	32,00 mq	2,75 m	Terra
Abitazione	25,87 mq	32,00 mq	1,00	32,00 mq	2,75 m	Primo
Abitazione	25,87 mq	32,00 mq	1,00	32,00 mq	2,75 m	Secondo
Abitazione	14,72 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	2,65 m	Terzo
Terrazza	11,36 mq	13,14 mq	0,25	3,29 mq	0,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				118,29 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				118,29 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto della stima di **** Omissis **** è sito nel Centro Storico di Trapani, vicinissimo al porto di Trapani.

Nella Palazzina è presente una terrazza posta al piano terzo, che è accessibile, sia dal Vano Scala condominiale, sia dall'appartamento del piano terzo.

Per la sua caratteristica, intrinseca dell'immobile, composta da piccoli appartamenti, non è consigliabile la vendita singola, di ogni appartamento, in quanto si presta benissimo ad un utilizzo come "Affitta camere o B&B" per brevi periodi, essendo presenti nell'edificio, un solo allaccio idrico ed elettrico.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/11/2009 al 29/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 979, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 1.5 Superficie catastale 32 mq Rendita € 66,62 Piano 2
Dal 03/11/2009 al 29/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 979, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 1.5 Superficie catastale 32 mq Rendita € 66,62 Piano 1
Dal 03/11/2009 al 29/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 979, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 1.5 Superficie catastale 32 mq Rendita € 66,62 Piano T
Dal 03/11/2009 al 24/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 979, Sub. 4 Categoria E Piano T-1-2-3
Dal 04/11/2009 al 29/07/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 979, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 1.5 Superficie catastale 19 mq Rendita € 66,62 Piano 3
Dal 29/07/2011 al 24/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 979, Sub. 5, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 1.5 Superficie catastale 32 mq Rendita € 66,62 Piano T
Dal 29/07/2011 al 24/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 979, Sub. 7, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 1.5 Superficie catastale 32 mq Rendita € 66,62 Piano 2
Dal 29/07/2011 al 24/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 979, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 1.5 Superficie catastale 32 mq Rendita € 66,62

		Piano 1
Dal 29/07/2011 al 24/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 979, Sub. 4 Categoria E Superficie catastale 32 mq Piano T-1-2-3
Dal 29/07/2011 al 24/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 979, Sub. 8, Zc. 1 Categoria A4 Cl.7, Cons. 1.5 Superficie catastale 19 mq Rendita € 66,62 Piano 3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	303	979	5	1	A4	7	1.5	32 mq	66,62 €	T	
	303	979	6	1	A4	7	1.5	32 mq	66,62 €	1	
	303	979	7	1	A4	7	1.5	32 mq	66,62 €	2	
	303	979	8	1	A4	7	1.5	19 mq	66,62 €	3	
	303	979	4		E					T-1-2-3	

Corrispondenza catastale

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

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato, si è riscontrata corrispondenza tra planimetria catastale e stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile di proprietà del sig. **** Omissis **** composto di quattro piccoli appartamenti è adesso disabitato e in stato di abbandono, con evidenti atti vandalici su tutto l'edificio.

L'edificio esternamente nel suo insieme presenta evidenti ammaloramenti del prospetto (al piano terra), con distacco dello strato protettivo e alcune infiltrazioni d'acqua piovana, nella parte interna del vano scala (al piano terzo), con la presenza di distacco dell'intonaco interno oltre alla presenza di muffa.

Il danno maggiore si riscontra all'interno dell'edificio, in particolare col sopralluogo, è emersa tutta una serie di circostanze, legate ad atti Vandalici (provocati da ignoti) su tutto l'edificio.

In particolare: la situazione è DRAMMATICA, nell'appartamento al Piano terra, dov'è stato impossibile, letteralmente accedere all'appartamento, poiché l'accesso era impedito, da una discarica abusiva dentro l'appartamento, con un'enorme catasta di detriti di ogni genere, accumulati impropriamente nel locale, che andavano dagli arredi, ai materassi, a materiale proveniente da lavorazioni di ristrutturazioni, con sfabbricidi (scarti di pannelli di gesso, materiale di costruzione, materiale ferroso in genere, latte di pittura, in plastica e in ferro, ecc.), con una legittima impossibilità di quantificarne la consistenza, sia delle quantità, sia dell'esatta corrispondenza dei materiali accumulati presenti, che arriva fino al soffitto.

Procedendo ai piani superiori negli appartamenti dei piani 1°, 2° e 3°, lo scenario è completamente opposto, con locali completamente VANDALIZZATI, in particolare sono distrutti: gli arredi dei vari appartamenti, le piastrelle di alcuni bagni, i servizi igienici di tutti i bagni (lavandino, bidet, doccia ecc.), per rubare i rubinetti in ottone, la totale mancanza degli Infissi esterni, su tutto l'immobile, lo sfilamento dei fili in rame dell'impianto elettrico, su tutti gli appartamenti, la totale mancanza delle placche, degli interruttori, dei Condizionatori, sia le unità esterne, sia quelle interne (nella quasi totalità dell'immobile), soprattutto dove erano facili lo smontaggio e infine una catasta di sporcizia accumulata nella terrazza del terzo piano.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato del sig. **** Omissis **** composto da 4 piccoli appartamenti, a uso di civile abitazione, nel complesso è formato da un androne con vano scala, un piccolo terrazzo comune, posto al piano terzo, che è accessibile sia dal vano scala, sia dall'appartamento del terzo piano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



L'immobile pignorato del sig. **** Omissis **** dal punto di vista strutturale si presenta in buone condizioni, con una struttura verticale in muratura, realizzata in conci di tufo, di vario spessore, man mano che si sale, nei piani superiori.

Gli intonaci interni sono a civile con tonachino, con solai in latero-cementizio, tramezzi in segati di tufo.

Gli intonaci esterni a base di silicati tipo Lì Vigni, sono in buono stato di conservazione nella maggior parte dell'edificio, escluso il piano terra, dove è presente un po' di umidità su due lati dell'edificio e di distacco dello strato protettivo.

La copertura del piano terzo piana, con una piccola terrazza.

La pavimentazione interna degli appartamenti è in ceramica, mentre nell'app. del 3°P., compresa la terrazza è stata realizzata con piastrelle di antica manifattura, smaltate con disegno tipico siciliano, color azzurro.

Gli infissi esterni, sono inesistenti, ma erano realizzati in alluminio color legno noce, con gli oscuri, le porte interne dei bagni sono in tamburato essenza noce, mentre i quattro portoncini dei singoli appartamenti, sono in legno massello.

La scala condominiale, che serve per raggiungere i vari appartamenti è realizzata in cemento e rivestita di marmo locale.

L'impianto elettrico, idrico e dei condizionatori è sotto traccia, a norma con le vigenti leggi, ma è da rilavare che sono stati asportati, i fili elettrici, la rubinetteria dai bagni, dal punto cucina, i condizionatori, sia le unità interne, che esterne, in quasi tutti gli appartamenti.

L'immobile è dotato di collegamento all'acqua comunale, a quella elettrica, fognaria oltre ad una dotazione condominiale di una cisterna posta nel vano scala.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/07/1991	**** Omissis ****	pervenuta per giusti e legittimi titoli ultraventenni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 23/10/2003	**** Omissis ****	Atto di Acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAINITO FEDERICO	23/10/2003	2646/424	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		servizio di Pubblicità Immobiliare di Trapani	05/11/2003	25913	20910
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 23/10/2003	**** Omissis ****	Atto di Acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAINITO FEDERICO	23/10/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		servizio di Pubblicità Immobiliare di Trapani	05/11/2003	25911	20908
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 23/10/2003	**** Omissis ****	Atto di Acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAINITO FEDERICO	23/10/2003	2646/424	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		servizio di Pubblicità Immobiliare di Trapani	05/11/2003	25912	20909
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 24/11/2003	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		servizio di pubblicità immobiliare di Trapani	24/11/2003	27598	22226
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/06/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/06/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		servizio di pubblicità immobiliare di Trapani	19/06/2004	19665	14162
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/05/2005	**** Omissis ****	Atto di Acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAINITO FEDERICO	10/05/2005	4162/1005	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		servizio di Pubblicità Immobiliare di Trapani	24/05/2005	16782	10965
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/05/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRAINITO FEDERICO	10/05/2005	4162/1005	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		servizio di Pubblicità Immobiliare di Trapani	24/05/2005	16781	10964
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/07/2011	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento immobili Atto Giudiziario del Tribunale di Trapani			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				9/2011	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		servizio di Pubblicità Immobiliare di Trapani	03/08/2011	16407	12303
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 30/06/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo Fondiario
Iscritto a Trapani il 03/08/2011
Reg. gen. 16415 - Reg. part. 2322
Importo: € 277.700,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 29/07/2011
N° repertorio: 12617/6501
Note: grava: la piena proprietà delle unità immobiliari distinte al catasto fabbricati al foglio 303 part. 979 sub.5-6-7-8 oltre ad altro.
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione** derivante da Atto Amministrativo di Riscossione Sicilia spa

Iscritto a Trapani il 12/02/2020

Reg. gen. 3293 - Reg. part. 199

Importo: € 2.117.817,44

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

Contro **** Omissis ****

Data: 05/02/2020

N° repertorio: 702/2019

Note: grava: la piena proprietà delle unità immobiliari distinte al catasto fabbricati al foglio 303 part. 979 sub.5-6-7-8 oltre ad altro.

Trascrizioni

- **promessa di Vendita**

Trascritto a Trapani il 13/01/2012

Reg. gen. 1204 - Reg. part. 1022

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

Contro **** Omissis ****

Note: grava: la piena proprietà delle unità immobiliari distinte al catasto fabbricati al foglio 303 part. 979 sub.5-6-7-8 oltre ad altro.

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Trapani il 29/11/2019

Reg. gen. 21095 - Reg. part. 16665

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: grava: la piena proprietà delle unità immobiliari distinte al catasto fabbricati al foglio 303 part. 979 sub.5-6-7-8 oltre ad altro.

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 30/06/2022

Reg. gen. 13616 - Reg. part. 11392

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: grava: la piena proprietà delle unità immobiliari distinte al catasto fabbricati al foglio 303 part. 979 sub.5-6-7-8 oltre ad altro.

NORMATIVA URBANISTICA

L'Immobile ha una destinazione a civile abitazione in tutti i piani di cui è formato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'Intera palazzina oggetto della Stima del sig. **** Omissis **** risulta di antica edificazione ante bellica, all'ufficio tecnico comunale, non risulta alcuna pratica riguardante l'immobile.



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

Confrontando la planimetria catastale con lo stato dei luoghi, non emergono difformità.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono oneri condominiali da pagare, ma tuttavia potrebbero esserci delle bollette di luce ed acqua non pagate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il Valore Commerciale del bene pignorato oggetto della Stima, del sig. **** Omissis **** è composta da una Palazzina di n.4 piccoli appartamenti, con destinazione d'uso abitativo, sita a Trapani, tra il Vicolo Poggioreale n.9, tra la Via Torre Pali e il Vicolo Salaparuta, è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: l'Ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona, ricadente nel Centro Storico e nelle vicinanze col Porto, oltre alla facilità di raggiungimento e allo spostamento, anche a piedi, allo stato di manutenzione e di conservazione, delle finitura e del confort, alla consistenza, alla regolarità geometrica, alla sussistenza di eventuali vincoli e di servitù passive o attive, allo stato di conservazione e stato di fatto, ed infine alla situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi esaminati, hanno scaturito il Valore, ma soprattutto lo stato, in cui si trova al momento della stima l'edificio (che ha subito "atti vandalici"), Ne Determinano un DEPREZZAMENTO del Valore.

Da indagine di mercato presso Agenzie Immobiliari della Zona e dalle quote dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare delle Agenzie delle Entrate), dove si evince che l'edificio ricade nella Zona B1, cioè nella Fascia centrale/centro storico, che va dalla Via XXX Gennaio, fino alla Torre di Ligni, ed analizzando la Tipologia delle abitazioni, di cui è formato l'Edificio, con abitazioni di tipo economico/popolare, il cui Valore varia tra i 700,00€/mq e i 940,00€/mq (della Superficie Lorda), ma con uno stato di conservazione "NORMALE".

Per la determinazione del valore della stima ho applicato una media del valore espresso dall'agenzia delle entrate che è corrispondente a: 820 €/mq.

Ma dato siamo in presenza di un edificio, che ha subito atti vandalici, dobbiamo applicare un deprezzamento del valore, per far fronte al Costo da sostenere per l'adeguamento, che ripristini quei valori minimi di vivibilità (Impianto elettrico, nuovi sanitari e nuova rubinetteria, Scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria, oltre all'istallazione dei Condizionatori, per il riscaldamento e il raffrescamento degli appartamenti ed infine all'istallazione di tutti gli infissi completamente mancanti.

Tutto quanto detto ha determinato un valore al metro quadro di 450,00€/mq.



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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Trapani (TP) - Vicolo Poggioreale n.9 , piano T-1-2-3
L'Immobile di **** Omissis **** è una palazzina di 4 Piani, con n.4 Mini Appartamenti, dislocati uno per ogni Piano, serviti da una scala condominiale. L'Immobile si trova in una via perpendicolare alla Via Ammiraglio Staiti, lungomare del Porto di Trapani, in particolare la palazzina è ubicata, tra il Vicolo POGGIOREALE (da cui si accede), tra la Via TORRE PALI e il Vicolo SALAPARUTA (Vedi allegato Foto). La zona dove è ubicato l'edificio, pur essendo Residenziale-popolare è molto servita da Attività (Bar, Negozi, Ristoranti, Negozi di Generi alimentari ecc..) e negli ultimi anni è stata rivalutata, con una tendenza ad uso TURISTICO-RICETTIVA, per la vicinanza del Porto, che la fa diventare, molto appetibile, sia per gli affitti giornalieri, sia per gli affitti settimanali, oltre alla richiesta di acquisto immobiliare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 979, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A4 - Fg. 303, Part. 979, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A4 - Fg. 303, Part. 979, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A4 - Fg. 303, Part. 979, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A4 - Fg. 303, Part. 979, Sub. 4, Categoria E

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

Valore di stima del bene: € 96.997,80

Il Valore Commerciale del bene pignorato oggetto della Stima, composta di una Palazzina di n.4 piccoli appartamenti, con destinazione d'uso abitativo, sita a Trapani, tra il Vicolo Poggioreale n.9, tra la Via Torre Pali e il Vicolo Salaparuta, è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: l'Ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona, ricadente nel Centro Storico e nelle vicinanze con il Porto, oltre alla facilità di raggiungimento e allo spostamento, anche a piedi, allo stato di manutenzione e di conservazione, delle finiture, del confort, alla consistenza, alla regolarità geometrica, alla sussistenza di eventuali vincoli e di servitù passive o attive, allo stato di conservazione e stato dei luoghi e infine alla situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Da tutti questi elementi esaminati, è scaturito il Valore, ma soprattutto lo stato, in cui si trova al momento della stima l'edificio (che ha subito "atti vandalici"), né Determinano un DEPREZZAMENTO del Valore.

Da indagine di mercato presso Agenzie Immobiliari della Zona e dalle quote dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare delle Agenzie delle Entrate), si evince che l'edificio ricade nella Zona B1, cioè nella Fascia centrale/centro storico (che va dalla Via XXX Gennaio, fino alla Torre di Ligni), e analizzando la Tipologia delle abitazioni di cui è formato l'Edificio, con abitazioni di tipo economico/popolare, il suo Valore è compreso tra i 700,00€/mq e i 940,00€/mq (della Superficie Lorda), ma con uno stato di conservazione "NORMALE".

Per la determinazione del valore della stima ho applicato una media del valore espresso dall'agenzia delle entrate che è corrispondente a: 820 €/mq.

Poiché siamo alla presenza di un edificio, che ha subito atti vandalici, dobbiamo applicare un deprezzamento del valore, per far fronte al Costo da sostenere per l'adeguamento, che ripristini quei valori minimi di vivibilità con l'Impianto elettrico, con nuovi sanitari e rubinetterie, con Scaldino per la produzione di acqua calda sanitaria, oltre all'installazione dei Condizionatori, per il riscaldamento e il raffrescamento degli appartamenti e infine all'installazione di tutti gli infissi completamente mancanti.

Tutto quanto detto ha determinato un valore al metro quadro di 410,0€/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Fabbricato civile Trapani (TP) - Vicolo Poggioreale n.9 , piano T-1-2-3	118,29 mq	820,00 €/mq	€ 96.997,80	100,00%	€ 96.997,80
Valore di stima:					€ 96.997,80

Valore di stima: € 96.997,80

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	50,00	%

Valore finale di stima: € 48.498,90

Da indagine di mercato presso Agenzie Immobiliari della Zona e dalle quote dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare delle Agenzie delle Entrate), dove si evince che l'edificio ricade nella Zona B1, cioè nella Fascia centrale/centro storico, che va dalla Via XXX Gennaio, fino alla Torre di Lignè, e analizzando la Tipologia delle abitazioni, di cui è formato l'Edificio, con abitazioni di tipo economico/popolare, il cui Valore varia tra i 700,00€/mq e i 940,00€/mq (della Superficie Lorda), ma con uno stato di conservazione "NORMALE".

Per la determinazione del valore della stima ho applicato una media del valore espresso dall'agenzia delle entrate che è corrispondente a: 820 €/mq.

Poiché siamo alla presenza di un edificio, che ha subito atti vandalici, dobbiamo applicare un deprezzamento del valore, per far fronte al Costo da sostenere per l'adeguamento, che ripristini quei valori minimi di vivibilità con un Impianto elettrico, nuovi sanitari e rubinetterie, con Scaldino per la produzione di acqua calda sanitaria, oltre all'installazione dei Condizionatori, per il riscaldamento e il raffrescamento degli appartamenti e infine all'installazione di tutti gli infissi completamente mancanti.

Tutto quanto detto ha determinato un valore al metro quadro di 410,0€/mq.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il bene pignorato oggetto della Stima, del sig. **** Omissis **** composta da una Palazzina di 4 piccoli appartamenti, con destinazione d'uso abitativo, sono corrispondenti alla documentazione catastale.

Essendo una vecchia costruzione non esiste nessun progetto depositato, essendo un edificio molto antico.

Piccola nota da segnalare è che al Terzo piano, nel vano scala risulta inesistente, una piccola finestrella, ma di facile ripristino.

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 31/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Galatioto Carmelo

- ✓ N° 4 Altri allegati - Attestazione Prestazione Energetica (P.T.+P.1°+P.2°+P.3°) erra con Codice Identificativo (Aggiornamento al 28/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato di residenza (Aggiornamento al 23/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di Matrimonio (Aggiornamento al 26/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di Stato Civile (Aggiornamento al 23/05/2023)
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - planimetria catastale foglio 303 part. 979 sub.5-6-7-8 (Aggiornamento al 10/02/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Foto da Google in generale e particolare (Aggiornamento al 29/05/2023)
- ✓ N° 6 Foto - Foto degli Esterni ed Interni dell'Edificio (Aggiornamento al 29/05/2023)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto con l'edificio in rosso (Aggiornamento al 30/05/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralcio P.R.G. Tav.E.4.b.ter Trapani Centro: Centro Storico (Aggiornamento al 30/05/2023)
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - Tavole Pianta P.T.+P.1°+P.2°+P.3°+P.Copertura (Aggiornamento al 29/05/2023)
- ✓ N° 4 Tavola del progetto - Tavole Prospetti e sezione (Aggiornamento al 29/05/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure Catastali foglio 303 part. 979 sub.5-6-7-8 (Aggiornamento al 10/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 1° Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 09/02/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 2° Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 21/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 3° Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 23/03/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Suddivisione del Territorio di TP da parte dell'O.M.I. (Aggiornamento al 30/05/2023)





✓ N° 1 Altri allegati - Nomina di C.T.U. per la perizia (Aggiornamento al 18/01/2023)

✓ N° 1 Altri allegati - Perizia dell'E.I. n.49/2022 (Aggiornamento al 30/05/2023)



LOTTO UNICO

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Trapani (TP) - Vicolo Poggioreale n.9 , piano T-1-2-3
 L'Immobile di **** Omissis **** è una palazzina di 4 Piani, con n.4 Mini Appartamenti, dislocati uno per ogni Piano, serviti da una scala condominiale. L'Immobile si trova in una via perpendicolare alla Via Ammiraglio Staiti, lungomare del Porto di Trapani, in particolare la palazzina è ubicata, tra il Vicolo POGGIOREALE (da cui si accede), tra la Via TORRE PALI e il Vicolo SALAPARUTA (Vedi allegato Foto). La zona dove è ubicato l'edificio, pur essendo Residenziale-popolare è molto servita da Attività (Bar, Negozi, Ristoranti, Negozi di Generi alimentari ecc..) e negli ultimi anni è stata rivalutata, con una tendenza ad uso TURISTICO-RICETTIVA, per la vicinanza del Porto, che la fa diventare, molto appetibile, sia per gli affitti giornalieri, sia per gli affitti settimanali, oltre alla richiesta di acquisto immobiliare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 979, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A4 - Fg. 303, Part. 979, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A4 - Fg. 303, Part. 979, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A4 - Fg. 303, Part. 979, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A4 - Fg. 303, Part. 979, Sub. 4, Categoria E
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Destinazione urbanistica: L'Immobile ha una destinazione a civile abitazione in tutti i piani di cui è formato.

Prezzo base d'asta: € 48.498,90



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 49/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 48.498,90

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Trapani (TP) - Vicolo Poggioreale n.9 , piano T-1-2-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 979, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A4 - Fg. 303, Part. 979, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A4 - Fg. 303, Part. 979, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A4 - Fg. 303, Part. 979, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A4 - Fg. 303, Part. 979, Sub. 4, Categoria E	Superficie	118,29 mq
Stato conservativo:	L'immobile di proprietà del sig. **** Omissis **** composto di quattro piccoli appartamenti è adesso disabitato e in stato di abbandono, con evidenti atti vandalici su tutto l'edificio. L'edificio esternamente nel suo insieme presenta evidenti ammaloramenti del prospetto (al piano terra), con distacco dello strato protettivo e alcune infiltrazioni d'acqua piovana, nella parte interna del vano scala (al piano terzo), con la presenza di distacco dell'intonaco interno oltre alla presenza di muffa. Il danno maggiore si riscontra all'interno dell'edificio, in particolare col sopralluogo, è emersa tutta una serie di circostanze, legate ad atti Vandalici (provocati da ignoti) su tutto l'edificio. In particolare: la situazione è DRAMMATICA, nell'appartamento al Piano terra, dov'è stato impossibile, letteralmente accedere all'appartamento, poiché l'accesso era impedito, da una discarica abusiva dentro l'appartamento, con un'enorme catasta di detriti di ogni genere, accumulati impropriamente nel locale, che andavano dagli arredi, ai materassi, a materiale proveniente da lavorazioni di ristrutturazioni, con sfabbricidi (scarti di pannelli di gesso, materiale di costruzione, materiale ferroso in genere, latte di pittura, in plastica e in ferro, ecc.), con una legittima impossibilità di quantificarne la consistenza, sia delle quantità, sia dell'esatta corrispondenza dei materiali accumulati presenti, che arriva fino al soffitto. Procedendo ai piani superiori negli appartamenti dei piani 1°, 2° e 3°, lo scenario è completamente opposto, con locali completamente VANDALIZZATI, in particolare sono distrutti: gli arredi dei vari appartamenti, le piastrelle di alcuni bagni, i servizi igienici di tutti i bagni (lavandino, bidet, doccia ecc.), per rubare i rubinetti in ottone, la totale mancanza degli infissi esterni, su tutto l'immobile, lo sfilamento dei fili in rame dell'impianto elettrico, su tutti gli appartamenti, la totale mancanza delle placche, degli interruttori, dei Condizionatori, sia le unità esterne, sia quelle interne (nella quasi totalità dell'immobile), soprattutto dove erano facili lo smontaggio e infine una catasta di sporcizia accumulata nella terrazza del terzo piano.		
Descrizione:	L'Immobile di **** Omissis **** è una palazzina di 4 Piani, con n.4 Mini Appartamenti, dislocati uno per ogni Piano, serviti da una scala condominiale. L'Immobile si trova in una via perpendicolare alla Via Ammiraglio Staiti, lungomare del Porto di Trapani, in particolare la palazzina è ubicata, tra il Vicolo POGGIOREALE (da cui si accede), tra la Via TORRE PALI e il Vicolo SALAPARUTA (Vedi allegato Foto). La zona dove è ubicato l'edificio, pur essendo Residenziale-popolare è molto servita da Attività (Bar, Negozi, Ristoranti, Negozi di Generi alimentari ecc.) e negli ultimi anni è stata rivalutata, con una tendenza ad uso TURISTICO-RICETTIVA, per la vicinanza del Porto, che la fa diventare, molto appetibile, sia per gli affitti giornalieri, sia per gli affitti settimanali, oltre alla richiesta di acquisto immobiliare.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Contratto di Mutuo Fondiario
Iscritto a Trapani il 03/08/2011
Reg. gen. 16415 - Reg. part. 2322
Importo: € 277.700,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 29/07/2011
N° repertorio: 12617/6501
Note: grava: la piena proprietà delle unità immobiliari distinte al catasto fabbricati al foglio 303 part. 979 sub.5-6-7-8 oltre ad altro.
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione** derivante da Atto Amministrativo di Riscossione Sicilia spa
Iscritto a Trapani il 12/02/2020
Reg. gen. 3293 - Reg. part. 199
Importo: € 2.117.817,44
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Data: 05/02/2020
N° repertorio: 702/2019
Note: grava: la piena proprietà delle unità immobiliari distinte al catasto fabbricati al foglio 303 part. 979 sub.5-6-7-8 oltre ad altro.

Trascrizioni

- **promessa di Vendita**
Trascritto a Trapani il 13/01/2012
Reg. gen. 1204 - Reg. part. 1022
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: grava: la piena proprietà delle unità immobiliari distinte al catasto fabbricati al foglio 303 part. 979 sub.5-6-7-8 oltre ad altro.
- **Verbale di Pignoramento**
Trascritto a Trapani il 29/11/2019
Reg. gen. 21095 - Reg. part. 16665
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: grava: la piena proprietà delle unità immobiliari distinte al catasto fabbricati al foglio 303 part. 979 sub.5-6-7-8 oltre ad altro.
- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 30/06/2022
Reg. gen. 13616 - Reg. part. 11392
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura





Note: grava: la piena proprietà delle unità immobiliari distinte al catasto fabbricati al foglio 303 part. 979 sub.5-6-7-8 oltre ad altro.

