

---

# TRIBUNALE DI TRAPANI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cammarata Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 8/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli .....	7
Normativa urbanistica .....	7
Regolarità edilizia .....	8
Stima / Formazione lotti .....	8
Riepilogo bando d'asta .....	10
<b>Lotto Unico</b> .....	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 8/2024 del R.G.E. ....	11
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 61.820,00</b> .....	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	12

In data 20/02/2024, la sottoscritta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Giuseppe Pitre n° 1, interno 7, piano 3°

## DESCRIZIONE

L'appartamento in oggetto è ubicato nel Comune di Trapani in Via Giuseppe Pitre n° 1, fa parte di un piccolo complesso edilizio residenziale, con quattro elevazioni fuori terra. L'edificio è privo di ascensore, l'accesso all'appartamento in oggetto al piano terzo avviene dalla scala condominiale. L'edificio è Censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 9 particella 491 sub. 7 con destinazione civile abitazione di proprietà dei \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'appartamento comprende un ingresso di mq. 5.10, un soggiorno di mq. 23.10, un disimpegno di mq. 5.60, una cucina di mq. 24.55, una camera di mq. 17.75, un bagno di mq. 6.30, un ripostiglio di mq. 6.65 (vd. ALLEGATO 2-planimetria generale).

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Giuseppe Pitre n° 1, interno 7, piano 3°

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'appartamento in oggetto fa parte di un maggior complesso ubicato in Trapani, Via Giuseppe Pitre n° 1, confina a nord e ad est con giardino di proprietà dell'appartamento di piano terra, a sud con la Via Pitre e ad ovest con il vano scala e l'appartamento complanare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,85 mq	107,20 mq	1	107,20 mq	2,80 m	3°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>107,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>107,20 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/10/1967 al 16/02/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 491, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 0,45 Piano 3°
Dal 16/02/2006 al 25/09/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 491, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 287,89 Piano 3°
Dal 25/09/2008 al 11/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 491, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 98 mq Rendita € 278,89



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	491	7	2	A3	5	6 vani	98 mq	278,89 €	3°	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo del 11/03/2024, (vd. allegato B e C), la sottoscritta C.T.U. ha rilevato difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Le difformità consistono nella chiusura del vano porta della cucina prospiciente il disimpegno e la demolizione di una porzione di muratura della stessa per mettere in comune due vani e rendere la cucina più grande. Oltre alla demolizione di due piccole murature all'interno del ripostiglio rendendo il ripostiglio più grande. Inoltre si evidenzia dalla planimetria catastale che la camera presenta 2 finestre, ma al sopralluogo, il c.t.u. riscontra una sola finestra su lato sud prospiciente Via Giuseppe Pitrè. La finestra prospiciente sul lato est è stata chiusa soltanto dall'interno, perché guardando il prospetto esterno la finestra risulta essere presente con l'infisso e le tapparelle in pvc abbassate.

## STATO CONSERVATIVO

Durante il sopralluogo ho accertato che l'appartamento si presenta senza infissi interni, senza finiture, lo stato strutturale e della salubrità degli ambienti interni si presenta in buone condizioni (vd. ALLEGATO 3 - Documentazione Fotografica).

## PARTI COMUNI

L'appartamento in oggetto fa parte di un edificio di 4 piani fuori terra. L'androne con tutto il vano scala, compresi il suolo di sedime, fondazioni, strutture portanti, prospetti, androne d'ingresso, vano scala, impianto idrico con autoclave ed impianto fognante, costituisce comproprietà sulle parti condominiali impianti e servizi dell'edificio da cui dipende.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Quanto in oggetto si trasferisce con ogni diritto, ragione, accessorio, comunanza, pertinenza e servitù, sia attiva che passiva, con la comunità del suolo di sedime, dell'androne d'ingresso, della scala, degli scarichi e dell'impianto fognante e di quanto altro di uso e godimento comune fra i condomini delle unità immobiliari

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è posto al piano terzo (quarta elevazione fuori terra), costituito da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, ripostiglio, bagno e camera. La struttura portante dell'edificio è in muratura portante. L'altezza interna utile è di 2.80 mt. I solai sono in latero-cemento. Le rompagnature e tramezzature interne sono di 8 cm. Il prospetto esterno è di tipo livigni. Gli infissi esterni sono in alluminio e tapparelle in pvc, le porte interne sono assenti si presentano soltanto con il controtelaio. I pavimenti e rivestimenti sono in ceramica. L'impianto elettrico e idrico è sottotraccia, non c'è impianto di riscaldamento.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/10/1967 al 16/02/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Di Vita Francesco	24/10/1967	11082	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	22/11/1967	19321	17404
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal 16/02/2006 al 25/09/2008	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Petralia Massimo	16/02/2006			19228	3091
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Trapani	03/03/2006			7287	4369
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 25/09/2008 al 11/03/2024	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Cavasino Giacomo	25/09/2008	70890	13413
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	29/09/2008	26910	18522
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Trapani aggiornate al 11/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Trapani il 05/02/2024  
Reg. gen. 2505 - Reg. part. 2031  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è ubicato nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Trapani nella zona omogenea B2, ZONA OMOGENEA "B2" Zona di edilizia residenziale pubblica (ERP) agevolata, sovvenzionata o convenzionata, esistente o di completamento. (vd. allegato 1).



La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da ricerche effettuate l'immobile fa parte di un progetto da potere di Gestione Case per Lavoratori GES.CA.L. con sede Roma.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Giuseppe Pitre n° 1, interno 7, piano 3°  
L'appartamento in oggetto è ubicato nel Comune di Trapani in Via Giuseppe Pitre n° 1, fa parte di un piccolo complesso edilizio residenziale, con quattro elevazioni fuori terra. L'edificio è privo di ascensore, l'accesso all'appartamento in oggetto al piano terzo avviene dalla scala condominiale. L'edificio è Censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 9 particella 491 sub. 7 con destinazione civile abitazione di proprietà dei \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'appartamento comprende un ingresso di mq. 5.10, un soggiorno di mq. 23.10, un disimpegno di mq. 5.60, una cucina di mq. 24.55, una camera di mq. 17.75, un bagno di mq. 6.30, un ripostiglio di mq. 6.65 (vd. ALLEGATO 2-planimetria generale).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 491, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 64.320,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Trapani (TP) - Via Giuseppe Pitre n° 1, interno 7, piano 3°	107,20 mq	600,00 €/mq	€ 64.320,00	100,00%	€ 64.320,00
Valore di stima:					€ 64.320,00

Valore di stima: € 64.320,00



**Deprezamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione planimetria - Oneri di regolarizzazione urbanistica con presentazione della CILA e Planimetria catastale	2500,00	€

**Valore finale di stima: € 61.820,00**

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 07/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Giuseppe Pitre n° 1, interno 7, piano 3°  
L'appartamento in oggetto è ubicato nel Comune di Trapani in Via Giuseppe Pitre n° 1, fa parte di un piccolo complesso edilizio residenziale, con quattro elevazioni fuori terra. L'edificio è privo di ascensore, l'accesso all'appartamento in oggetto al piano terzo avviene dalla scala condominiale. L'edificio è Censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 9 particella 491 sub. 7 con destinazione civile abitazione di proprietà dei Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. L'appartamento comprende un ingresso di mq. 5.10, un soggiorno di mq. 23.10, un disimpegno di mq. 5.60, una cucina di mq. 24.55, una camera di mq. 17.75, un bagno di mq. 6.30, un ripostiglio di mq. 6.65 (vd. ALLEGATO 2-planimetria generale). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 491, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il fabbricato è ubicato nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Trapani nella zona omogenea B2, ZONA OMOGENEA "B2" Zona di edilizia residenziale pubblica (ERP) agevolata, sovvenzionata o convenzionata, esistente o di completamento. (vd. allegato 1).

**Prezzo base d'asta: € 61.820,00**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.820,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Trapani (TP) - Via Giuseppe Pitrè n° 1, interno 7, piano 3°		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 491, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	107,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Durante il sopralluogo ho accertato che l'appartamento si presenta senza infissi interni (porte interne), senza finiture, lo stato strutturale e della salubrità degli ambienti interni si presenta in buone condizioni (vd. ALLEGATO 3 - Documentazione Fotografica).		
<b>Descrizione:</b>	L'appartamento in oggetto è ubicato nel Comune di Trapani in Via Giuseppe Pitrè n° 1, fa parte di un piccolo complesso edilizio residenziale, con quattro elevazioni fuori terra. L'edificio è privo di ascensore, l'accesso all'appartamento in oggetto al piano terzo avviene dalla scala condominiale. L'edificio è Censito al N.C.F.U. al foglio di mappa n. 9 particella 491 sub. 7 con destinazione civile abitazione di proprietà dei Sig.ri L'appartamento comprende un ingresso di mq. 5.10, un soggiorno di mq. 23.10, un disimpegno di mq. 5.60, una cucina di mq. 24.55, una camera di mq. 17.75, un bagno di mq. 6.30, un ripostiglio di mq. 6.65 (vd. ALLEGATO 2-planimetria generale).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Trapani il 05/02/2024

Reg. gen. 2505 - Reg. part. 2031

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura