
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. XXXXXX XXXXXX
nell'Esecuzione Immobiliare nr 16/2022 R.G.



Esecuzione Immobiliare

XXXXXX XXXXX XXXXXX

contro

XXXXXX XXXXX XXXXXX



N. Gen. Rep. 16/2022

ELABORATO PERITALE

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa XXXXXX XXXXXX

Custode Giudiziario: Avv. XXXXXX XXXXXX



SOMMARIO

INCARICO.....	3
PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE	3
LOTTO UNICO.....	3
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	3
TITOLARITÀ.....	3
CONFINI.....	3
CONSISTENZA	3
CRONOSTORIA DATI CATASTALI	4
DATI CATASTALI.....	4
STATO CONSERVATIVO	4
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	4
STATO DI OCCUPAZIONE.....	5
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	5
PROVENIENZE VENTENNALI	5
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	6
PRATICHE EDILIZIE	7
REGOLARITÀ EDILIZIA	7
CONFORMIÀ CATASTALE	7
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	8
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	8
PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.....	9



INCARICO

Con Decreto di Fissazione di Udienza ex art. 568 c.p.c., il sottoscritto Arch. Xxxxxx Xxxxxx, con studio in Paceco nella via Xxxxxx xxx - email xxxxxx@xxxxxx.it veniva nominato Esperto Stimatore, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito secondo le modalità stabilite dal G.E.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Lotto Unico** - Appartamento in Trapani (TP), via Raffaello Augugliaro 15.

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare fa parte di un edificio destinato a civile abitazione, composto da un unico corpo dalla sagoma planimetrica regolare con cinque livelli fuori terra oltre il piano delle terrazze. L'accesso all'edificio avviene mediante un ingresso posto sulla via Raffaello Augugliaro dove è collocato in posizione centrale rispetto l'insieme il corpo scala che permette di raggiungere l'unità immobiliare la quale occupa parte del quarto piano. L'appartamento è composto da un ingresso-soggiorno dal quale si aprono gli accessi dell'ampia cucina, del bagno e delle due camere da letto.

LOTTO UNICO

Il compendio immobiliare costituente il lotto unico è formato dai seguenti beni:

- **Bene N. 1**- Immobile di piano quarto, destinato a civile abitazione censito al NCEU foglio 317 p.lla 239 sub. 34, categoria A/4.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- Xxxxxxx Xxxxxxx (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXX XXX XXXXX XXXXX

CONFINI

L'immobile nella sua interezza confina a nord-ovest con la Xxxxxxx Xxxxxxx Xxxxxxx, a sud-est con la via Xxxxxxx Xxxxxxx Xxxxxxx, a nord-est e a sud-ovest con appartamenti complanari.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda ¹	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Piano quarto	85,00 mq	1,00	85,00 mq

Totale superficie convenzionale:	85,00 mq
Superficie convenzionale complessiva:	85,00 mq

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

CRONOSTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 25/10/2006 al 23/01/1995	Xxxxxx	Catasto Fabbricati Fg. 317, Part. 239, Sub. 34 Categoria A/4 Cl. 6, Cons. 5 vani Rendita € 253,06 Piano 4
Dal 23/01/1995 al 25/07/2007	Xxxxxx Xxxxx	Catasto Fabbricati Fg. 317, Part. 239, Sub. 34 Categoria A/4 Cl. 6, Cons. 5 vani Rendita € 253,06 Piano 4
Dal 25/10/2007	Xxxxxx Xxxxx	Catasto Fabbricati Fg. 317, Part. 239, Sub. 34 Categoria A/4 Cl. 6, Cons. 5 vani Rendita € 253,06 Piano 4

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
	317	239	34		A/4	6	5 vani	253,06 €	4

STATO CONSERVATIVO

Nel complesso l'immobile si presenta in uno stato di manutenzione ottimale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutture verticali: materiale muratura portante, condizioni buone.

Travi: materiale c.a., condizioni buone.

Solai: tipologia latero-cemento, condizioni buone

Scala: tipologia a rampe parallele, materiale c.a., ubicazione interna, condizioni buone.

Infissi esterni: tipologia ad anta a battente, materiale alluminio, protezione tapparelle, materiale pvc, condizioni buone.

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

Pavimentazione interna: materiale piastrelle in ceramica, condizioni buone.

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

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra Xxxxxx Xxxxx nella qualità di esecutata.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese Ordinarie mensili di gestione dell'immobile (rata condominiale)	€ 40,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (vedasi allegata attestazione amministratore condominiale):	€ 0,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/07/2007 ad oggi	Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx nato Xxxxxx (Xxxxxx) il xx/xxx/xxxx	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Notaio X. Xxxxxx	25/07/2007	58348	/
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
		Trapani	27/07/2007	4566	/
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen. n.	Reg. part. n.
Trapani	28/07/2007	21341	14356		
Dal 23/01/1995 al 25/07/2007	Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx nato Xxxxxx (Xxxxxx) il xx/xxx/xxxx	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.



	Uff. rogante Antonio Piacentino IACP	23/01/1995	18656	/
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
	/	/	/	/
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen. n.	Reg. part. n.
	Trapani	09/02/1995	2778	2342

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria attiva** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del Notaio X. Xxxxxx del 25/07/2007 rep. n. 58349, iscritto a Trapani il 28/07/2007 Reg. gen. n. 21342 Reg. part. n. 4634
a favore di Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx
contro Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx (per la quota di 1/1)
Importo ipoteca: € 70.000,00
Importo capitale: € 35.000,00
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo a firma del Tribunale di Trapani del 28/10/2009 rep. n. 1334, iscritto a Trapani il 11/01/2010 Reg. gen. n. 476 Reg. part. n. 56
a favore di Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx
contro Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx (per la quota di 1/1)
Importo ipoteca: € 18.000,00
Importo capitale: € 7.053,76

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare** derivante verbale di pignoramento immobili a firma del Tribunale di Trapani del 05/03/2009 rep. n. 307, trascritto a Trapani il 19/05/2009 Reg. gen. n. 12862 Reg. part. n. 9236
Quota: 1/1 del bene pignorato
A favore di Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx
contro Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx
- **Pignoramento immobiliare** derivante verbale di pignoramento immobili a firma del Tribunale di Trapani del 28/01/2022 rep. n. 160, trascritto a Trapani il 11/02/2022 Reg. gen. n. 2692 Reg. part. n. 2278



Quota: 1/1 del bene pignorato
A favore di XXXXXX XXXXXX XXXXXX
contro XXXXXX XXXXXX XXXXXX

- **Pignoramento immobiliare** derivante verbale di pignoramento immobili a firma del Tribunale di Trapani del 31/03/2022 rep. n. 457, trascritto a Trapani il 11/05/2022 Reg. gen. n. 9647 Reg. part. n. 8024

Quota: 1/1 del bene pignorato
A favore di XXXXXX XXXXXX XXXXXX
contro XXXXXX XXXXXX XXXXXX

PRATICHE EDILIZIE

Non sono state rinvenute pratiche presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Trapani.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dal confronto con la planimetria catastale con lo stato di fatto dei luoghi si evince una diversa distribuzione degli ambienti interni, nello specifico l'originario soggiorno viene messo in comunicazione diretta con la cucina mediante la demolizione dei tramezzi tra loro interposti; inoltre, si rileva la chiusura con struttura precaria della veranda coperta prospiciente la piazza Sen. Pietro Grammatico. Occorre evidenziare che l'attuale soggiorno viene annesso alla retrostante veranda mediante un'apertura che risulta maggiorata nelle dimensioni, apertura su struttura portante in muratura realizzata in assenza delle necessarie autorizzazioni presso il Genio Civile di Trapani per cui occorre necessariamente ripristinare tale apertura nelle dimensioni originarie. Se ne contempla per la regolarizzazione, per la diversa distribuzione interna e per la chiusura della veranda con struttura precaria, di pratica CILA.

Spese tecniche, oneri ed oblazioni € **5.000,00**

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

CONFORMITÀ CATASTALE

Dal confronto con la planimetria catastale con lo stato di fatto dei luoghi si evince una diversa distribuzione degli ambienti interni, nello specifico l'originario soggiorno viene messo in comunicazione diretta con la cucina mediante la demolizione dei tramezzi tra loro interposti; inoltre, si rileva la chiusura con struttura precaria della veranda coperta prospiciente la piazza Sen. Pietro Grammatico. Occorre evidenziare che l'attuale soggiorno viene annesso alla retrostante veranda mediante un'apertura che risulta maggiorata nelle dimensioni, apertura su struttura portante in muratura realizzata in assenza delle necessarie autorizzazioni presso il Genio Civile di Trapani per cui occorre necessariamente ripristinare tale apertura nelle dimensioni originarie.

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

Spese tecniche ed Oneri € **1.000,00**.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Valutate le peculiarità del fabbricato, definiti gli elementi distintivi-specifici del bene in sé stesso (caratteristiche intrinseche) ed analizzato il contesto territoriale ed ambientale dove inserito (caratteristiche estrinseche), si è dato avvio alle operazioni di stima determinando il valore venale dell'immobile attraverso il metodo sintetico-comparativo.

Confrontando l'immobile in esame con altri simili che sono stati, o ancora lo sono, oggetto di compravendita all'interno dello stesso segmento di mercato, ed acquisendo informazioni da operatori del settore e osservatori del mercato immobiliare di Trapani, è stato individuato il valore unitario riferito al mq di superficie lorda (€/mq).

Successivamente sono stati individuati e determinati dei coefficienti di differenziazione, che tengono conto dei fattori intrinseci, estrinseci, di natura economica e tecnica, i quali opportunamente elaborati consentono di ottenere un unico coefficiente di merito.

Applicando al valore di mercato determinato in precedenza il coefficiente di differenziazione si ottiene il valore medio unitario di mercato al mq (di superficie lorda) più probabile che l'immobile può avere in un libero mercato di compravendita.

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

- **Bene N. 1**- Immobile di piano quarto, destinato a civile abitazione censito al NCEU foglio 317 p.lla 239 sub. 34, categoria A/4.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento	85,00 mq	610,50 €/mq	€ 51.892,50	100,00%	€ 51.892,50
Valore di stima:					€ 51.892,50

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Tipologia deprezzamento	valore
Riduzione del valore del 15% si applica per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria; nonché dal grado di appetibilità che assume, ad oggi, nel mercato immobiliare.	€ 7.783,87
Arrotondamento: Decremento monetario	€ 108,63
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno



PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO

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

Valore finale di stima € 38.000,00



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

La presente si compone di 9 facciate oltre i seguenti allegati:

1. Planimetria del lotto;
2. Fotografie del lotto;
3. Planimetria catastale;
4. Visura catastale;
5. Atto di compravendita notaio U. Barresi rep. 58348;
6. Attestato di Prestazione Energetica;
7. Attestazione amministratore condominiale;
8. Piano di Vendita;
9. Bozza di avviso di cancelleria;
10. Verbali sopralluogo.

Trapani 27/10/2023

Il C.T.U.
Arch. XXXXXXX XXXXXX

