
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Trapani Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 81/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	5
Patti	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 81/2022 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 64.426,26	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14

INCARICO

All'udienza del 24/10/2022, il sottoscritto Ing. Di Trapani Daniele, con studio in Via Nunzio Nasi, 15 - 91016 - Erice (TP), email danditrapani@gmail.com; daniele.ditrapani@unipa.it, PEC daniele.ditrapani@ordineingegneritrapani.it, Tel. 334 9225309, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/10/2022 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 Erice (TP) - Via Antonino Accardi L. 48, edificio 48, interno 10, piano 4

DESCRIZIONE

Proprietà 1/2 del debitore esecutato **** Omissis **** e 1/2 della debitrice esecutata **** Omissis ****, coniugati ed in regime di comunione legale dei beni. Appartamento ad uso di civile abitazione, posto al quarto piano (quinta elevazione fuori terra), di un maggiore edificio condominiale, sito in Erice nella frazione di Casa Santa, in Via Antonino Accardi, lotto n. 48, interno 10, composto di ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, lavanderia, due camere da letto e ripostiglio, per una superficie coperta lorda pari a circa 90 m². Detto appartamento risulta distinto al NCEU del Comune di Erice al Foglio 154, Particella 392, sub. 9, categoria A/3, classe 5, vani 5,5, rendita 109,36 euro.

Il bene pignorato è posizionato in zona periferica nella parte nord occidentale del Comune di Erice, residenziale, a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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 Erice (TP) - Via Antonino Accardi L. 48, edificio 48, interno 10, piano 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Manca l'estratto di mappa

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 comunione legale dei beni.

CONFINI

Il bene saggiato è confinante con appartamento complanare di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis ****, con il vano scala e con il muro perimetrale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	76,00 m ²	85,00 m ²	1,00	85,00 m ²	3,00 m	4
Balcone scoperto	4,00 m ²	4,00 m ²	0,25	1,00 m ²	0,00 m	
Veranda	5,60 m ²	5,60 m ²	0,95	5,32 m ²	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				91,32 m²		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,32 m²		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/09/1991 al 27/03/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 154, Part. 392, Sub. 9 Categoria A3

		Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 109,36 Piano 4
Dal 27/03/2009 al 23/06/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 154, Part. 392, Sub. 9 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Rendita € 109,36 Piano 4
Dal 23/06/2010 al 29/12/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 154, Part. 392, Sub. 9 Categoria A3 Cl.5, Cons. 5,5 Superficie catastale 92 m ² Rendita € 109,36 Piano 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	154	392	9		A3	5	5,5	92 m ²	109,36 €	4		

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato in data 09/12/2022, lo stato conservativo dell'immobile appare normale.

PARTI COMUNI

Vano scala condominiale, portone di ingresso, fondazioni, lastrico solare, cortile, andito.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni continue a travi rovesce.

Esposizione principale_ Nord-Ovest.

Altezza interna utile pari a 3,00 m.

Strutture verticali: calcestruzzo armato con travi e pilastri a maglie chiuse intelaiate. Solai: latero cementizi, con volterrane. Manto di copertura: a tetto piano.

Pareti esterne: tompagnatura esterna verosimilmente in laterizi forati o in segati di tufo; intonaco esterno con strato di traversato in malta premiscelata e strato finale colorato a base di calce e silicati, condizioni mediocri.

Pareti interne: tramezzatura interna in segati di tufo o in laterizio, rivestimento di intonaco di cemento rifinito con strato finale di tonachino, condizioni normali. Per un'altezza di m 1,80 circa le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica, condizioni normali. Per una fascia di 0,80 m circa ad una altezza di circa 1 m dal pavimento le pareti della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica, condizioni normali. Per una altezza di circa 1,60 m dal pavimento le pareti della lavanderia sono rivestite con piastrelle in ceramica, condizioni normali.

Pavimentazione: per l'appartamento piastrelle ceramiche; per lavanderia e veranda in mattoni di cemento a scaglia da 30x30 cm; per il balcone piastrelle in materiale ceramico.

Infissi esterni: profilati di alluminio preverniciato con serrande avvolgibili in PVC misti ad infissi con persiane in metallo, alcuni dei quali di recente installazione rispetto agli originali, condizioni normali.

Infissi interni: porte interne in legno; porta di accesso alla zona lavanderia /veranda: alluminio.

Scale condominiali in calcestruzzo armato. Impianto elettrico 220V sottotraccia; impianto idrico sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/1982 al 08/09/1991	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aliberti Antonino	13/12/1982	12234	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	30/12/1982		22129
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	21/12/1982	10368	
Dal 08/09/1991 al 27/03/2009	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	09/06/1993		9653
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	03/02/1992	175	320
Dal 27/03/2009 al 23/06/2010	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	12/06/2009		10914
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	07/05/2009	505	337
Dal 23/06/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Aldo Piazza	23/06/2010	52648	25093
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	24/06/2010	15166	10772
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	24/06/2010	804	

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Atto notarile
Iscritto a Trapani il 24/06/2010
Reg. gen. 15166 - Reg. part. 10772
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Trapani il 14/09/2022
Reg. gen. 18717 - Reg. part. 15745
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare ricade nella zona omogenea P.E.E.P "Edilizia economica e popolare esistente" del Comune di Erice.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Progetto approvato con Decreto n.24-568/E del 10/20/1959 dell'Assessorato Regionale ai Lavori Pubblici per la costruzione di n. 208 alloggi popolari in località San Giuliano, in applicazione delle Leggi N. 12 del 12/4/1952 e n. 38 del 10/07/1953

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Da ricerca effettuata presso lo IACP di Trapani non è stato trovato il Decreto di approvazione del progetto di costruzione (vedasi dichiarazione IACP allegata).

L'immobile è stato costruito precedentemente allo 01/09/1967, come confermato dalla planimetria catastale di impianto depositata in data 08/07/1966.

Sulla base del sopralluogo effettuato in data 09/12/2022, non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria di progetto in quanto è stata realizzata chiusura non autorizzata della veranda. Essendo almeno un fronte della suddetta veranda direttamente prospiciente su pubblica via, la stessa non risulta sanabile ai sensi dell'art. 20 LR 04/2003.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 300,00

Da informazioni avute direttamente dai condomini, l'importo medio annuo delle spese condominiali ammonta circa a euro 300.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Antonino Accardi L. 48, edificio 48, interno 10, piano 4

Proprietà 1/2 del debitore esecutato **** Omissis **** e 1/2 della debitrice esecutata **** Omissis ****, coniugati ed in regime di comunione legale dei beni. Appartamento ad uso di civile abitazione, posto al quarto piano (quinta elevazione fuori terra), di un maggiore edificio condominiale, sito in Erice nella frazione di Casa Santa, in Via Antonino Accardi, lotto n. 48, interno 10, composto di ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, lavanderia, due camere da letto e ripostiglio, per una superficie coperta lorda pari a circa 90 m². Detto appartamento risulta distinto al NCEU del Comune di Erice al Foglio 154, Particella 392, sub. 9, categoria A/3, classe 5, vani 5,5, rendita 109,36 euro. Il bene pignorato è posizionato in zona periferica nella parte nord occidentale del Comune di Erice, residenziale, a traffico scorrevole con parcheggi buoni. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 154, Part. 392, Sub. 9, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 75.795,60

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Erice (TP) - Via Antonino Accardi L. 48, edificio 48, interno 10, piano 4	91,32 m ²	830,00 €/ m ²	€ 75.795,60	100,00%	€ 75.795,60
				Valore di stima:	€ 75.795,60

Valore di stima: € 75.795,60

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancato guadagno	15,00	%

Valore finale di stima: € 64.426,26

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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.

Erice, li 07/02/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Trapani Daniele

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Antonino Accardi L. 48, edificio 48, interno 10, piano 4
Proprietà 1/2 del debitore esecutato **** Omissis **** e 1/2 della debitrice esecutata **** Omissis ****, coniugati ed in regime di comunione legale dei beni. Appartamento ad uso di civile abitazione, posto al quarto piano (quinta elevazione fuori terra), di un maggiore edificio condominiale, sito in Erice nella frazione di Casa Santa, in Via Antonino Accardi, lotto n. 48, interno 10, composto di ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, lavanderia, due camere da letto e ripostiglio, per una superficie coperta lorda pari a circa 90 m². Detto appartamento risulta distinto al NCEU del Comune di Erice al Foglio 154, Particella 392, sub. 9, categoria A/3, classe 5, vani 5,5, rendita 109,36 euro. Il bene pignorato è posizionato in zona periferica nella parte nord occidentale del Comune di Erice, residenziale, a traffico scorrevole con parcheggi buoni. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 154, Part. 392, Sub. 9, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare ricade nella zona omogenea P.E.E.P "Edilizia economica e popolare esistente" del Comune di Erice.

Prezzo base d'asta: € 64.426,26

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 81/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.426,26

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Erice (TP) - Via Antonino Accardi L. 48, edificio 48, interno 10, piano 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 154, Part. 392, Sub. 9, Categoria A3	Superficie	91,32 m ²
Stato conservativo:	Sulla base del sopralluogo effettuato in data 09/12/2022, lo stato conservativo dell'immobile appare normale.		
Descrizione:	Proprietà 1/2 del debitore esecutato **** Omissis **** e 1/2 della debitrice esecutata **** Omissis ****, coniugati ed in regime di comunione legale dei beni. Appartamento ad uso di civile abitazione, posto al quarto piano (quinta elevazione fuori terra), di un maggiore edificio condominiale, sito in Erice nella frazione di Casa Santa, in Via Antonino Accardi, lotto n. 48, interno 10, composto di ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, lavanderia, due camere da letto e ripostiglio, per una superficie coperta lorda pari a circa 90 m ² . Detto appartamento risulta distinto al NCEU del Comune di Erice al Foglio 154, Particella 392, sub. 9, categoria A/3, classe 5, vani 5,5, rendita 109,36 euro. Il bene pignorato è posizionato in zona periferica nella parte nord occidentale del Comune di Erice, residenziale, a traffico scorrevole con parcheggi buoni. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Legale** derivante da Atto notarile
Iscritto a Trapani il 24/06/2010
Reg. gen. 15166 - Reg. part. 10772
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Trapani il 14/09/2022
Reg. gen. 18717 - Reg. part. 15745
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura