
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Santoro Luciano, nell'Esecuzione Immobiliare 98/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Patti	6
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	11
Stima / Formazione lotti	13

INCARICO

In data 17/01/2024, il sottoscritto Arch. Santoro Luciano, con studio in Corso Piersanti Mattarella, 142 - 91100 - Trapani (TP), email santoro.luciano@tiscali.it, PEC luciano.santoro@archiworldpec.it, Tel. 0923 555 611, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/01/2024 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 Custonaci (TP) - via Scucina n. 133, piano T (Coord. Geografiche: 38.075278° nord - 12.685856° est)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Custonaci (TP) - via Scucina n. 133, piano T

DESCRIZIONE

Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento per civile abitazione posto al piano terra, sito nel Comune di Custonaci (TP) nella via Scucina n. 133, composto di tre vani, cucina, bagno e ripostiglio e con diritto sulla corte comune.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto C.T.U., verificata la completezza dei documenti di cui al punto 1 lett. a) del mandato ricevuto, ha effettuato l'aggiornamento della visura storica catastale fino al 19/01/2024.

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)

Dall'atto di vendita n. 8496 di rep. e n. 6233 di racc. del 30/09/2019 ai rogiti del notaio Filippo Maria Serio, trascritto l'08/10/2019 al n. 17694 del Reg. Gen. e al n. 14096 del Reg. Part., emerge che la debitrice dichiara di essere di stato civile libero.

CONFINI

L'immobile confina a nord con proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****, ad con corte comune, a sud con corte comune intermedia con proprietà **** Omissis ****, ad ovest con la via Scucina.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,07 mq	97,77 mq	1	97,77 mq	3,27 m	terra
Totale superficie convenzionale:				97,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,77 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza riportata è quella media.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/04/2003 al 28/10/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 62, Sub. 3 Categoria A3 Cl.7, Cons. 4,5 VANI Rendita € 232,41 Piano T
Dal 28/10/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 62, Sub. 3 Categoria A3 Cl.7, Cons. 4,5 vani Rendita € 232,41 Piano T
Dal 09/11/2015 al 30/09/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 62, Sub. 3 Categoria A3 Cl.7, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 102 mq Rendita € 232,41 Piano T
Dal 30/09/2019 al 19/01/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 87, Part. 62, Sub. 3 Categoria A3 Cl.7, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 102 mq Rendita € 232,41 Piano T

L'immobile risulta regolarmente intestato alla debitrice.

Variazione del 03/04/2003, pratica n. 100782, per ampliamento, demolizione parziale e toponomastica (n. 4338.1/2003).

Superficie d'impianto pubblicata il 09/11/2015.

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 03/04/2003, prot. n. 000100782.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	87	62	3		A3	7	4,5 vani	102 mq	232,41 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PATTI

L'appartamento ha diritto sulla corte comune ubicata ad est e a sud rispetto allo stesso immobile.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 14/03/2024, l'immobile risultava in stato di manutenzione mediocre.

Si notano macchie di umidità diffusa sia nella zona inferiore delle pareti e sia nei soffitti.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: ad est e ad ovest.

Altezza interna utile: media m. 3,27 (minima m. 3,10; massima m. 3,43).

Strutture verticali: struttura portante del tipo in muratura di tufo di tipo tradizionale; condizioni: sufficienti.

Solai di copertura: in parte piani ed in parte a volta; condizioni: sufficienti.

Pareti esterne: coibentazione: inesistente; rivestimento: parete sulla via Scina in lastre di marmo, le altre pareti con intonaco rustico; condizioni: mediocri.

Pareti interne: intonaci di tipo civile con l'ultimo strato di tonachino; pareti del bagno e della cucina rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: discrete.

Pavimentazione interna: in piastrelle in ceramica; condizioni: discrete.

Infissi esterni: in alluminio con tapparelle in pvc; condizioni: sufficienti.

Infissi interni: in legno con vetri; condizioni: mediocri.

Impianto elettrico: sottotraccia; condizioni mediocri.

Impianto idrico: sottotraccia; condizioni sufficienti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 02/11/2017
- Scadenza contratto: 02/11/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 100,00

Dal contratto di locazione stipulato in data 02/11/2017 da **** Omissis **** (precedente proprietario dell'immobile fino al 30/09/2019) con **** Omissis **** e **** Omissis **** (entrambi attualmente residenti nell'appartamento pignorato), emerge che l'appartamento è stato concesso in locazione per la durata di quattro anni dal 02/11/2017 e successivamente prorogato dall'esecutata per altri quattro anni fino al 02/11/2025.

A seguito dell'acquisto dell'appartamento con atto pubblico del 30/09/2019 da parte dell'esecutata **** Omissis ****, quest'ultima ha stipulato un nuovo contratto di locazione con **** Omissis ****, nato in **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, per la durata di quattro anni dal 15/09/2020 al 14/09/2024 e tacitamente prorogabile per altri quattro anni; lo stesso **** Omissis **** non risulta essere

residente nell'appartamento pignorato.

Dai certificati di residenza rilasciati in data 13/02/2024 dall'Ufficiale di Anagrafe del Comune di Custonaci, nell'appartamento, oggetto della presente procedura, risultano residenti:

- **** Omissis **** nato il **** Omissis **** in **** Omissis **** (**** Omissis ****), codice fiscale **** Omissis ****, già intestatario del precedente contratto di locazione del 02/11/2017;

- **** Omissis **** nato l'**** Omissis **** in **** Omissis **** (**** Omissis ****), codice fiscale **** Omissis ****, già intestatario del precedente contratto di locazione del 02/11/2017;

- **** Omissis **** nato il **** Omissis **** in **** Omissis **** (**** Omissis ****), codice fiscale **** Omissis ****,

- **** Omissis **** nata il **** Omissis **** in **** Omissis **** (**** Omissis ****), codice fiscale **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/1982 al 28/10/2014	**** Omissis ****	atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Gino Attilio Di Vita	30/11/1982	2061	1013
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di pubblicità immobiliare	14/12/1982	24063	21050
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del registro	20/12/1982	10218			
Dal 28/10/2014 al 30/09/2019	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/10/2014		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di pubblicità immobiliare	03/12/2018	22199	16757
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro	16/10/2018	1516	9990
Dal 30/09/2019 al 06/10/2023	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Serio Filippo Maria	30/09/2019	8496	6233
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di pubblicità immobiliare	08/10/2019	17694	14096
		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.

Accettazione tacita di eredità in morte di **** Omissis ****, da parte dell'erede **** Omissis ****, figlio del defunto, nascente da atto n. 43180 di rep. e n. 23764 di racc. del 16/10/2018 ai rogiti del Notaio Gino Attilio Di Vita, trascritta il 17/10/2018 al n. 19338 del Reg. Gen. ed al n. 14759 del Reg. Part.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 21/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 08/10/2019
Reg. gen. 17695 - Reg. part. 1640
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75.000,00
Percentuale interessi: 2,00 %
Rogante: notaio Filippo Maria Serio
Data: 30/09/2019
N° repertorio: 8497
N° raccolta: 6234

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 28/11/2023
Reg. gen. 24299 - Reg. part. 19830
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Con atto di fusione n. 47864 di rep. e n. 14514 di racc. del 15.11.2019 ai rogiti del notaio Franco Soli, la Unipol Banca S.p.A. è stata incorporata in BPER BANCA S.p.A., la quale è subentrata in tutti i rapporti giuridici riconducibili alla Unipol Banca S.p.A., compreso il credito oggetto della procedura n. 98/2023.

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione Ipoteca Volontaria del 14/10/2004: taxa ipotecaria € 35,00.

2. Cancellazione di Pignoramento Immobili:

imposta ipotecaria € 200,00

tassa ipotecaria € 35,00

imposta di bollo € 59,00

Importo totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 329,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Programma di Fabbricazione l'immobile ricade all'interno della zona B (edilizia continua e discontinua, palazzine, casette, villette) in cui sono previste opere di consolidamento e di ristrutturazione, nuove opere edilizie, opere di demolizione e ricostruzione.

- Destinazione di zona: B.
- Simbologia: Edilizia continua e discontinua, palazzine, casette, villette.
- Destinazione d'uso: abitazioni, uffici, artigianato, servizi.
- Indice di fabbricabilità: 5,00 mc/mq.
- Altezza massima: m. 12,00.
- Numero dei piani: 1 - 3.
- Minima distanza dal confine: m. 5,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Nulla Osta Per Esecuzione Lavori Edili rilasciato in data 18/03/1965 dal Sindaco del Comune di Custonaci.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Copia dell'Attestato di Prestazione Energetica è allegata al titolo di provenienza.

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 14/03/2024, sono state riscontrate difformità rispetto al progetto allegato al Nulla Osta Per Esecuzione Lavori Edili rilasciato in data 18/03/1965 dal Sindaco del Comune di Custonaci.

Si precisa che i due vani ubicati a nord, di cui uno prospiciente sulla via Scucina, sono stati costruiti in epoca antecedente l'anno 1942; mentre la parte rimanente dell'immobile è stata realizzata in difformità al progetto approvato dalla C.E.C. di Custonaci nella seduta del 18/03/1965 ed allegato al Nulla Osta Per Esecuzione Lavori Edili rilasciato in data 18/03/1965 dal Sindaco del Comune di Custonaci.

Tali difformità consistono in una diversa distribuzione interna dei vani ed in una diversa configurazione esterna dell'immobile rispetto al progetto approvato dalla C.E.C. di Custonaci nella seduta del 18/03/1965.

Premesso ciò è stato verificato quanto segue:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche eseguite emerge che le difformità descritte sono sanabili sotto il profilo urbanistico ai sensi dell'art 36 del D.P.R. n. 380/2001.

Per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile è necessario presentare una pratica per il Comune ed un'altra per il Genio Civile di Trapani.

1)- Pratica per il Comune

- oneri concessori € 468,00
- marca da bollo, diritti di segreteria e di istruttoria urbanistica € 118,00
- oneri professionali € 2.000,00.

2)- Pratica per il Genio Civile

- oneri per la Relazione Geologico-tecnica € 500,00;
- diritti fissi e marche da bollo € 132,00
- oneri professionali € 1.500,00.

L'importo complessivo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile è di € 4.718,00 a carico dell'acquirente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Custonaci (TP) - via Scucina n. 133, piano T
Piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento per civile abitazione posto al piano terra, sito nel Comune di Custonaci (TP) nella via Scucina n. 133, composto di tre vani, cucina, bagno e ripostiglio e con diritto sulla corte comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 62, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 34.470,77
Criterio di stima

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene è quello sintetico-comparativo basato sulla determinazione del valore venale e si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione del prezzo corrente di mercato e delle sue caratteristiche tecniche ed economiche.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi e i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono:

- di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi);
- posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano);
- tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti);
- economiche (quali limitazioni d'uso).

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di stima da attribuire al bene, oggetto della presente relazione.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Lo scrivente si è avvalso della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.; per il secondo semestre 2023, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla fascia centrale "Centro Urbano" (codice di zona B1).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 750,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.100,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$(750,00 + 1.100,00)€/mq \times 1/2 = 925,00 €/mq.$

Sono stati applicati i seguenti coefficienti di correzione della stima:

- stato di possesso: immobile locato, coefficiente di correzione = 0,80;
- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura: coefficiente di correzione = 1,00;
- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi: coefficiente di correzione = 1,00;
- altri oneri o pesi: coefficiente di correzione = 1,00;
- tipologia: abitazione singola, coefficiente di correzione = 1,04;
- piano: terra senza giardino, coefficiente di correzione = 0,90;
- luminosità: mediamente luminoso, coefficiente di correzione = 1,00;
- esposizione e vista: vista esterna, coefficiente di correzione = 1,05;
- stato d'uso e manutenzione: da ristrutturare, coefficiente di correzione = 0,90;
- vetustà dell'immobile: oltre 60 anni, coefficiente di correzione = 0,70;
- qualità: finiture economiche, coefficiente di correzione = 0,90;
- riscaldamento: assente, coefficiente di correzione = 0,95;
- classe energetica (classe F): coefficiente di correzione = 0,90.

Calcolo del coefficiente globale di merito: 0,381.

Calcolo del valore unitario corretto:

$V = 925,00 €/mq. \times 0,381 = 352,57 €/mq.$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Custonaci (TP) - via Scucina n. 133, piano T	97,77 mq	352,57 €/mq	€ 34.470,77	100,00%	€ 34.470,77
				Valore di stima:	€ 34.470,77

Valore di stima: € 34.470,77

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4718,00	€

Valore finale di stima: € 24.582,15

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 09/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Santoro Luciano

ELENCO ALLEGATI:

- atto di vendita n. 9496 di rep. del 30/09/2019 notaio Serio
- certificati di residenza e stato di famiglia
- certificato di eseguita successione di Cicala Mario
- contratto di locazione stipulato dalla debitrice
- elenco formalità Battiata Maria
- fotografie

- iscrizione dell'08/10/2019 n. 1640 Reg. Part.
- Nulla Osta Per Esecuzione Lavori Edili
- planimetria dell'immobile
- trascrizione del 17/10/2018 n. 14759 Reg. Part.
- visura storica catastale
- copia perizia per la privacy
- piano di vendita
- prova avvenuto invio alle parti copia perizia
- quotazione O.M.I.
- contratto di locazione del 02/11/2017