

---

# TRIBUNALE DI TRAPANI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ammoscato Gaetano, nell'Esecuzione Immobiliare 114/2023 del R.G.E.

contro

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

## SOMMARIO

---

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
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Normativa urbanistica .....	7
Regolarità edilizia .....	7
Vincoli od oneri condominiali .....	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
<b>Lotto Unico</b> .....	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 114/2023 del R.G.E. ....	12
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 60.453,00</b> .....	12

## INCARICO

---

All'udienza del 12/03/2024, il sottoscritto Arch. Ammoscato Gaetano, con studio in Via Madonna del Riposo, 42 - 91011 - Alcamo (TP), email gaetano.ammoscato@libero.it, PEC gaetanoa@pec.it, Tel. 333 2534498, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/03/2024 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 Alcamo (TP) - via Fusinato n° 73, piano Secondo

## DESCRIZIONE

---

L'immobile in oggetto sito all'interno del centro abitato del Comune di Alcamo, zona semicentrale, fa parte di un edificio, con doppia esposizione, composto da un piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo e quarto piano a terrazzo chiuso parzialmente a veranda. L'immobile è stato edificato in assenza di concessione edilizia ed è stata presentata in data 31.12.1986 istanza di sanatoria dell'abuso edilizio, assunta dal Comune di Alcamo al prot. 48945.

L'appartamento pignorato presenta una distribuzione planimetrica regolare, esso è composto dall'ingresso, da due camere da letto, da un vano armadi, da un salotto, da un servizio igienico con vasca e da una cucina abitabile dalla quale si accede ad una lavanderia/w.c.

La pavimentazione è in ceramica, le pareti sono rifinite ad intonaco, gli infissi interni sono in legno e quelli esterni con serrande in p.v.c.

La zona in cui insiste l'immobile è dotata di tutti i principali servizi sia primari che secondari.

Si allega: Verbale di sopralluogo All.1, rilievo planimetrico All.2 e rilievo fotografico All.3

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

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.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alcamo (TP) - via Fusinato n° 73, piano Secondo

## 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 1/1)

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

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

## CONFINI

L'appartamento confina a Nord co la via Fusinato, a Est con la via per Pietralonga, a Sud e a Ovest co proprietà aliena

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	104,65 mq	125,55 mq	1	125,55 mq	0,00 m	Secondo
Balcone scoperto	19,00 mq	19,00 mq	0,25	4,75 mq	0,00 m	Secondo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>130,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>130,30 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/03/1989 al 22/10/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 189, Sub. 4 Categoria A2 Piano Secondo
Dal 26/10/1989 al 11/04/1990	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 189, Sub. 4 Categoria A2 Piano Secondo
Dal 22/10/1990 al 19/05/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 189, Sub. 4 Categoria A2 Piano Secondo

Dal 19/05/1992 al 19/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 189, Sub. 4 Categoria A2 Cl.6 Piano Secondo
Dal 19/05/1992 al 02/04/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 55, Part. 189, Sub. 4 Categoria A2 Piano Secondo

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	189	4		A2	6	6,5 vani	129 mq	503,55 €	secondo	

### Corrispondenza catastale

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

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

Si allega visura storica All. 4 e planimetria catastale All. 5

## STATO CONSERVATIVO

L'unità abitativa in oggetto versa in condizioni buone e risulta rifinita in ogni sua parte. Si nota soltanto una macchia d'umidità, nella parte bassa della parete nord della cucina, in corrispondenza del balcone.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'unità abitativa in oggetto usufruisce di una cisterna idrica posta al piano seminterrato di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata risulta costituito da un piano seminterrato, terra, primo, secondo, terzo e quarto piano a terrazzo, coperto da una tettoia e parzialmente a veranda.

La costruzione è stata realizzata nei primi anni del 1980 con struttura portante intelaiata in c.a., solai in latero cemento e copertura a terrazzo praticabile. L'immobile versa in condizioni statiche buone non presentando segni di dissesto statico.

I prospetti dell'edificio sono allo stato di traversato mancante di prospetto, gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera e serrande, mentre al piano seminterrato le aperture sono realizzate con porte in ferro.

L'unità abitativa in oggetto, posta al primo secondo, presenta: soffitti piani, con altezza utile interna pari a m 3,00;

pavimenti in gres; pareti rifinite in gesso e tinteggiate con idropittura ed alcune a stucco; infissi interni in legno tamburato.

L'impianto elettrico, l'impianto idrico-sanitario e l'impianto di riscaldamento, con caldaia a gas autonoma, sono realizzati sottotraccia. Sono presenti inoltre le pompe di calore in due ambienti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

l'immobile risulta occupato dal debitore sig.ra\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/05/1992 al 19/07/1999	**** Omissis ****	<b>Atto di donazione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Gaspare Spedale		202070	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	08/06/1992	11474	9832
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Trapani	08/06/1992	2247			
Dal 19/07/1999	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Manfredi Marretta	19/07/1999	105	26
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		

		Trapani	21/07/1999	13177	10648
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		trapani	26/07/1999	2619	

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.

Si allega atto di compravendita All. 6

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Secondo il PRG del Comune di Alcamo il bene pignorato ricade in zona BR1 - Zona di recupero urbanistico con morfologia "a cortina continua"

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile pignorato è oggetto di Sanatoria Edilizia L.47/85 presentata al Comune di Alcamo in data 31/12/1986 prot. 48945 dalla ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Lo stato dei luoghi corrisponde al progetto allegato alla Sanatoria.

Dall'esame della documentazione tecnica depositata presso il Comune di Alcamo si evince che per il

completamento dell'istanza di Sanatoria occorre integrare il pagamento degli Oneri Concessori e il pagamento degli Oneri per l'acquisizione dell'area ricadente sulla Regia Trazzera, n.57 Alcamo - B Raitano per Corleone. Si allega istanza di Sanatoria All. 7

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alcamo (TP) - via Fusinato n° 73, piano Secondo  
L'immobile in oggetto sito all'interno del centro abitato del Comune di Alcamo, zona semicentrale, fa parte di un edificio, con doppia esposizione, composto da un piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo e quarto piano a terrazzo chiuso parzialmente a veranda. L'immobile è stato edificato in assenza di concessione edilizia ed è stata presentata in data 31.12.1986 istanza di sanatoria dell'abuso edilizio, assunta dal Comune di Alcamo al prot. 48945. L'appartamento pignorato presenta una distribuzione planimetrica regolare, esso è composto dall'ingresso, da due camere da letto, da un vano armadi, da un salotto, da un servizio igienico con vasca e da una cucina abitabile dalla quale si accede ad una lavanderia/w.c. La pavimentazione è in ceramica, le pareti sono rifinite ad intonaco, gli infissi interni sono in legno e quelli esterni con serrande in p.v.c. La zona in cui insiste l'immobile è dotata di tutti i principali servizi sia primari che secondari. Si allega: Verbale di sopralluogo All.1, rilievo planimetrico All.2 e rilievo fotografico All.3  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 189, Sub. 4, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 78.180,00  
La stima è stata effettuata utilizzando il Metodo di Stima Sintetico desumendo i dati da un'analisi fatta su una serie di immobili insistenti nella medesima zona, con simili caratteristiche e appetibilità, oggetto di compravendite mediante Agenzie Immobiliari ed attraverso le indicazioni rilevate dall'Agenzia del Territorio - O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare e mediante compravendite tra privati. Si è pertanto dedotto che per il bene in oggetto il valore di vendita a metro quadrato oscilla tra € 500,00 ed € 700,00. In base alle caratteristiche dell'immobile in oggetto, alla sua localizzazione, allo stato d'uso si è ritenuto opportuno adottare come valore a metro quadrato quello pari a € 600,00.  
Dalla stima occorre detrarre i costi necessari per la definizione della pratica di sanatoria (Oneri Concessori, Oneri per acquisizione area ricadente sulla regia trazzera e spese tecniche) per un totale complessivo pari a € 6.000,00

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



<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Alcamo (TP) - via Fusinato n° 73, piano Secondo	130,30 mq	600,00 €/mq	€ 78.180,00	100,00%	€ 78.180,00
				Valore di stima:	€ 78.180,00

Valore di stima: € 78.180,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancato guadagno	2,00	%
Variazione mercato	4,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	5,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	4,00	%
Altro	6000,00	€

**Valore finale di stima: € 60.453,00**

La stima è stata effettuata utilizzando il Metodo di Stima Sintetico desumendo i dati da un'analisi fatta su una serie di immobili insistenti nella medesima zona, con simili caratteristiche e appetibilità, oggetto di compravendite mediante Agenzie Immobiliari ed attraverso le indicazioni rilevate dall'Agenzia del Territorio – O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare e mediante compravendite tra privati. Si è pertanto dedotto che per il bene in oggetto il valore di vendita a metro quadrato oscilla tra € 500,00 ed € 700,00. In base alle caratteristiche dell'immobile in oggetto, alla sua localizzazione, allo stato d'uso si è ritenuto opportuno adottare come valore a metro quadrato quello pari a € 600,00.

Dalla stima occorre detrarre i costi necessari per la definizione della pratica di sanatoria (Oneri Concessori, Oneri per acquisizione area ricadente sulla regia trazzera e spese tecniche) per un totale complessivo pari a € 6.000,00

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.

Alcamo, li 25/05/2024

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo planimetrico
- ✓ N° 3 Altri allegati - Rilievo fotografico
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visura storica
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetria catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Atto di compravendita
- ✓ N° 7 Altri allegati - Documentazione istanza sanatoria
- ✓ N° 8 Altri allegati - Prova invio alle parti art. 173 bis
- ✓ N° 9 Altri allegati - Perizia privacy

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Alcamo (TP) - via Fusinato n° 73, piano Secondo  
L'immobile in oggetto sito all'interno del centro abitato del Comune di Alcamo, zona semicentrale, fa parte di un edificio, con doppia esposizione, composto da un piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo e quarto piano a terrazzo chiuso parzialmente a veranda. L'immobile è stato edificato in assenza di concessione edilizia ed è stata presentata in data 31.12.1986 istanza di sanatoria dell'abuso edilizio, assunta dal Comune di Alcamo al prot. 48945. L'appartamento pignorato presenta una distribuzione planimetrica regolare, esso è composto dall'ingresso, da due camere da letto, da un vano armadi, da un salotto, da un servizio igienico con vasca e da una cucina abitabile dalla quale si accede ad una lavanderia/w.c. La pavimentazione è in ceramica, le pareti sono rifinite ad intonaco, gli infissi interni sono in legno e quelli esterni con serrande in p.v.c. La zona in cui insiste l'immobile è dotata di tutti i principali servizi sia primari che secondari. Si allega: Verbale di sopralluogo All.1, rilievo planimetrico All.2 e rilievo fotografico All.3  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 189, Sub. 4, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Secondo il PRG del Comune di Alcamo il bene pignorato ricade in zona BR1 - Zona di recupero urbanistico con morfologia "a cortina continua"

**Prezzo base d'asta: € 60.453,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 114/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 60.453,00**

---

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Alcamo (TP) - via Fusinato n° 73, piano Secondo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 189, Sub. 4, Categoria A2	<b>Superficie</b>	130,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità abitativa in oggetto versa in condizioni buone e risulta rifinita in ogni sua parte. Si nota soltanto una macchia d'umidità, nella parte bassa della parete nord della cucina, in corrispondenza del balcone.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile in oggetto sito all'interno del centro abitato del Comune di Alcamo, zona semicentrale, fa parte di un edificio, con doppia esposizione, composto da un piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo e quarto piano a terrazzo chiuso parzialmente a veranda. L'immobile è stato edificato in assenza di concessione edilizia ed è stata presentata in data 31.12.1986 istanza di sanatoria dell'abuso edilizio, assunta dal Comune di Alcamo al prot. 48945. L'appartamento pignorato presenta una distribuzione planimetrica regolare, esso è composto dall'ingresso, da due camere da letto, da un vano armadi, da un salotto, da un servizio igienico con vasca e da una cucina abitabile dalla quale si accede ad una lavanderia/w.c. La pavimentazione è in ceramica, le pareti sono rifinite ad intonaco, gli infissi interni sono in legno e quelli esterni con serrande in p.v.c. La zona in cui insiste l'immobile è dotata di tutti i principali servizi sia primari che secondari. Si allega: Verbale di sopralluogo All.1, rilievo planimetrico All.2 e rilievo fotografico All.3		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	l'immobile risulta occupato dal debitore sig.ra**** Omissis ****.		