

---

# TRIBUNALE DI TRAPANI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe,  
nell'Esecuzione Immobiliare 53/2017 del R.G.E.

promossa da

***Intesa Sanpaolo S.p.A.***

contro

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Dati Catastali .....	4
Stato conservativo.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione .....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti .....	9

## INCARICO

---

In data 05/06/2018, il sottoscritto Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe, con studio in Corso Italia, 63 - 91100 - Trapani (TP), email napoligiuseppe@libero.it, PEC giuseppe.napoli@peritiagrari.pro, Tel. 0923 872834, Fax 0923 872834, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/06/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Fabbricato civile ubicato a Paceco (TP) - Via Verderame n. 35 (Coord. Geografiche: 37°.97'.930" N - 12°.55'.116" E)

## DESCRIZIONE

---

Fabbricato di civile abitazione, di tipo a villetta, comprendente un'unità immobiliare distribuita su due elevazioni (p. terra e primo) con area libera adiacente.

Il sopralluogo presso l'immobile, comunicato alle parti con racc.ta a.r. e p.e.c. del 13/06/2018 (allegato n. 1), è stato eseguito in data 21/06/2018 alle ore 16,00 con la presenza del Custode Giudiziario, Avv. Santino Di Marzo, e del debitore esecutato, Sig. (allegato n. 2 verbale di sopralluogo).

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Paceco (TP) - Via Verderame n. 35

## 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:

- (Proprietà 1/1)

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

- (Proprietà 1/1)

## CONFINI

L'immobile confina a nord e ad est con proprietà dello stesso debitore esecutato, a sud con la via Verderame e ad ovest con proprietà degli eredi di

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (zona giorno)	95,22 mq	125,60 mq	1,00	125,60 mq	3,10 m	terra
Abitazione (zona notte)	57,17 mq	75,90 mq	1,00	75,90 mq	3,60 m	primo
pozzo luce (interno)	8,25 mq	8,25 mq	0,25	2,06 mq	0,00 m	terra
terrazzo scoperto	34,00 mq	34,00 mq	0,15	5,10 mq	0,00 m	primo
corte pertinenziale (lato est fabbricato)	108,40 mq	108,40 mq	0,25	27,10 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>235,76 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>235,76 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	111	4		A2	7	7,5 vani	209 mq	542,28	T-1	

(allegato n. 4 visura catastale).

### *Corrispondenza catastale*

Nella planimetria catastale (particella 111 sub. 4) è presente la veranda scoperta retrostante ricadente su proprietà limitrofa (allegato n. 5); tale difformità è regolarizzabile mediante la presentazione, presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizi Catastali) di Trapani, di una nuova planimetria con procedura Doc.Fa. Oneri e competenze tecniche: € 700,00.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile pignorato (fabbricato di civile abitazione) ad oggi si presenta in buone condizioni statiche, conservative e di manutenzione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

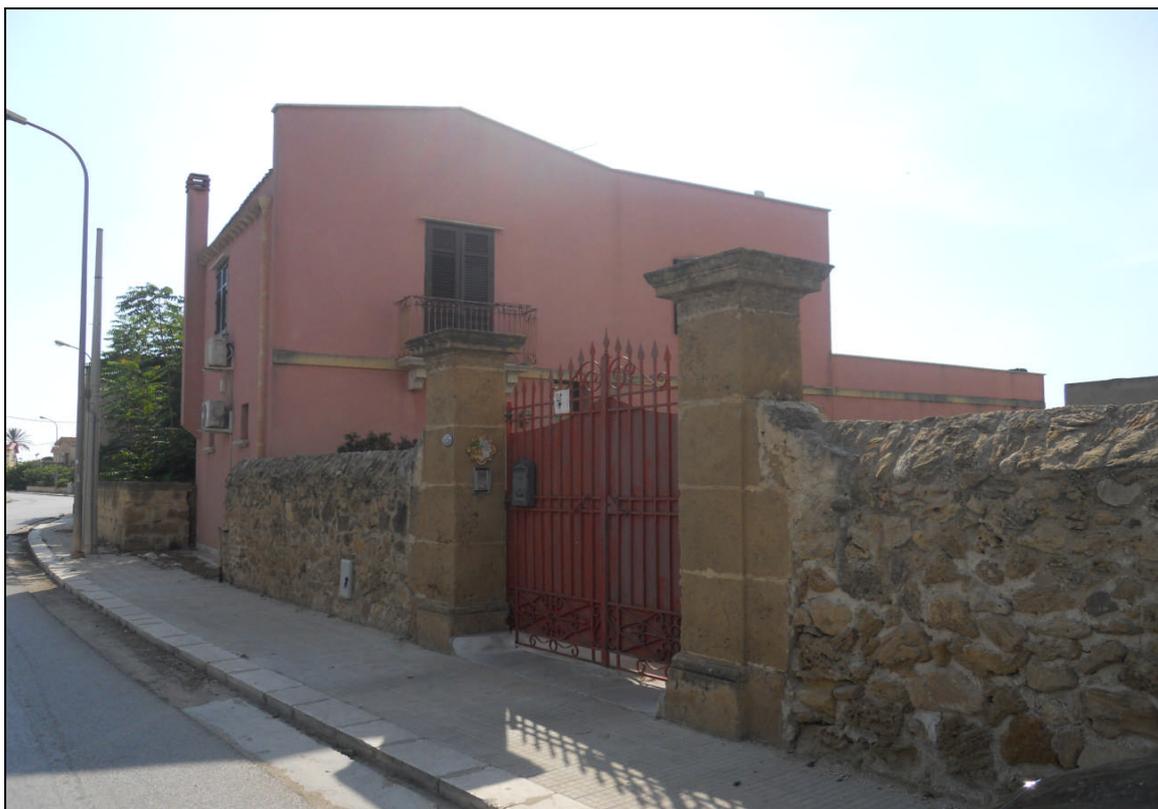
---

Da quanto accertato in loco nel corso del sopralluogo e dalla dichiarazione del debitore esecutato, si rileva che sulla corte adiacente il fabbricato lato est, dal cancello di ingresso sulla via Verderame, avviene il passaggio carrabile per raggiungere il fondo limitrofo e retrostante identificato alle particelle catastali 895 e 876, di proprietà dello stesso debitore esecutato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'immobile in descrizione è un fabbricato di civile abitazione, di tipo a villetta, comprendente un'unità immobiliare su due elevazioni, con adiacente area libera, sito in Paceco via Verderame, con ingresso al civico 35.



Detto immobile è ubicato a meno di un Km di distanza dal Municipio (650 m circa a piedi) e dalla locale Caserma dei Carabinieri (350 metri circa), in una zona interamente urbanizzata, servita da negozi, banche, posta, scuola, ecc., facilmente raggiungibile dalla centralissima Strada Statale 115 (Via Marsala) a cui la via Verderame si innesta.

Il fabbricato in questione, di antica costruzione, è stato oggetto di ristrutturazione alla fine degli anni '90 ed insiste su un lotto di terreno di forma trapezoidale (catastalmente di mq 234), in parte recintato da un muro in pietrame di diverso calibro per un'altezza media di m 1.80 circa, con apertura carrabile munita di cancello a due ante in ferro; l'area libera (o corte pertinenziale) adiacente al fabbricato lato

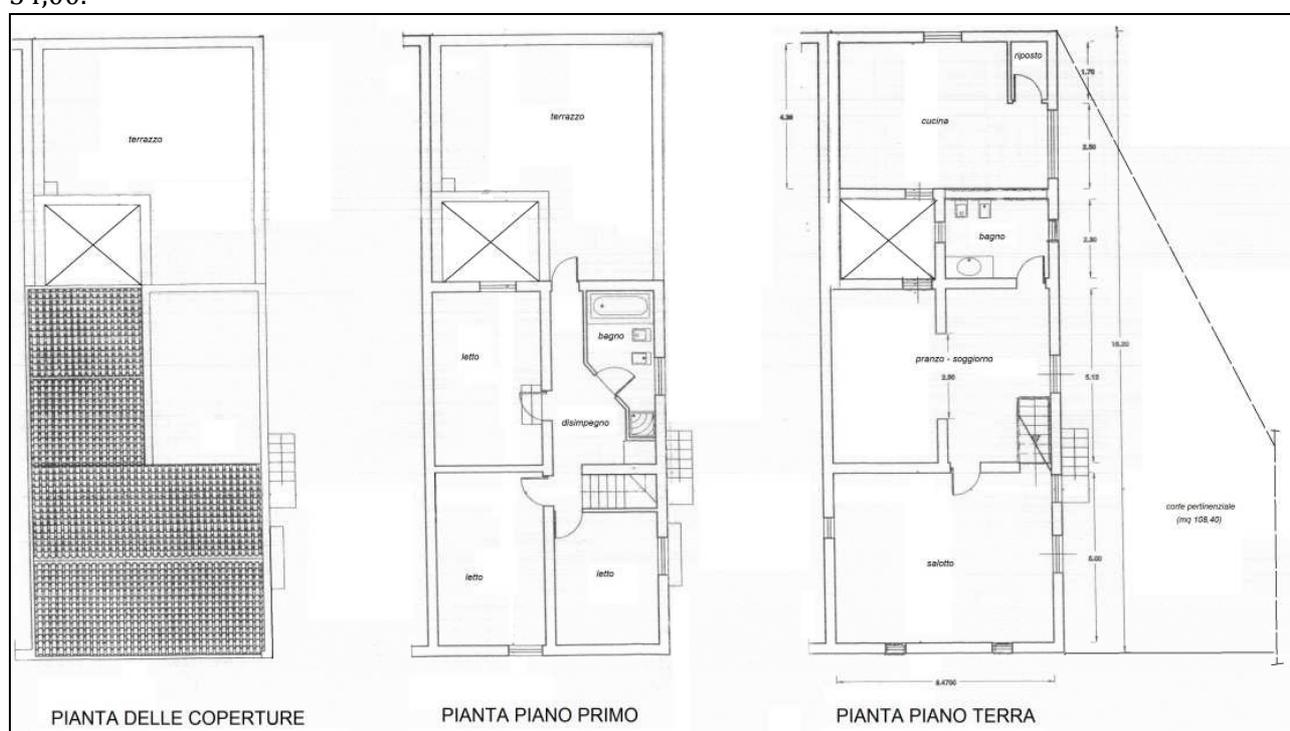
est (di forma triangolare) è destinata prevalentemente alla sosta delle autovetture (allegato n. 3 riprese fotografiche).

Le caratteristiche costruttive identificano un corpo di fabbrica realizzato con struttura portante in muratura continua di conci di tufo, solai in parte in latero cemento ed in parte in legno, tramezzi in conci e segati di tufo, prospetto esterno rifinito con intonaco cementizio rasato del tipo Li Vigny.

L'unità immobiliare, distribuita su due piani, occupante la superficie coperta complessiva di mq 201,50, è così composta (allegato n. 6 elaborato planimetrico):

-- al piano terra: la zona giorno, comprendente un vano ingresso-soggiorno, un vano salotto con angolo camino, la cucina con un riposto, un bagno ed un pozzo luce (con copertura con pannelli in vetro), occupanti la superficie utile calpestabile di mq 95,22; nel vano ingresso è presente una scala realizzata in c.a., rivestita in marmo, munita di ringhiera di protezione e corrimano in legno che permette l'accesso al piano soprastante;

-- al piano primo: la zona notte, comprendente tre vani letto, un disimpegno centrale ed un altro bagno, occupanti la superficie utile calpestabile di mq 57,17, oltre un terrazzo scoperto (pavimentato) di mq 34,00.



Le rifiniture interne dell'unità abitativa, di tipo medio-signorile, sono le seguenti: pareti e soffitti tonachinati e tinteggiati con idropittura lavabile, pavimentazione in parte in ceramica di buona qualità e in parte con mattoni in cemento e scaglietta levigati "vecchia stampa", porte in legno massello, infissi esterni in legno con persiane e oscuranti; bagni provvisti di tutti i pezzi sanitari, con pavimentazione e rivestimento pareti con piastrelle di ceramica; impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sottotraccia collegato alla rete comunale.

Si rileva che dal vano cucina si accede ad una retrostante veranda scoperta ricadente su area limitrofa di proprietà dello stesso debitore esecutato, non pignorata (allegato n. 3 foto n. 2); a tal proposito si chiarisce che l'immobile pignorato (particella 111 sub. 4) è confinante con altra proprietà non pignorata, posta retrostante, il cui unico accesso avviene dal cancello anzidetto prospiciente sulla via Verderame n. 35.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato come sua abitazione/residenza e del suo nucleo familiare.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/10/1994 al 14/09/2018		Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Enrico Giannitrapani	12/10/1994	n. 204705	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	18/10/1994	16914	13923
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trapani	19/10/1994	3004			
Dal 15/11/2016 al 14/09/2018		Atto di conferma			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Daniele Pizzo	15/11/2016	n. 26987	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	24/11/2016	21091	16295
		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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalla relazione notarile presente nel fascicolo d'ufficio, sono risultate, fino al 30/03/2017, le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di mutuo fondiario  
Iscritto a Trapani il 19/09/2011  
Reg. gen. 18576 - Reg. part. 2527  
Quota: 1/1  
Importo: € 700.000,00  
A favore di Intesa Sanpaolo S.p.A.  
Contro  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 350.000,00  
Rogante: notaio Daniele Pizzo  
Data: 15/09/2011  
N° repertorio: 22443

### *Trascrizioni*

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Trapani il 15/03/2017  
Reg. gen. 4972 - Reg. part. 3848  
Quota: 1/1  
A favore di Intesa Sanpaolo S.p.A.  
Contro  
Formalità a carico della procedura

### *Oneri di cancellazione*

Dalle informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Trapani si è accertato che gli oneri di cancellazione sono i seguenti: € 35,00 per ogni ipoteca volontaria ed € 294,00 per ogni verbale di pignoramento immobili.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile è di antica costruzione, risalente a data antecedente il 01/09/1967, ed è stato oggetto di ristrutturazione giuste concessioni edilizie n. 572/94, n. 597/95 ed ultima di variante n. 783 del 24/12/1998. Il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 13/10/2000 con il n. 529 (allegato n. 7).

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il fabbricato in descrizione rientra nella classe energetica "G" (vedasi allegato n. 8 Attestato di Prestazione Energetica predisposto dal C.T.U.).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la valutazione del bene di cui si tratta, fra i diversi metodi estimativi dedotti dagli insegnamenti della dottrina e della giurisprudenza, il sottoscritto C.T.U. ritiene giusto adottare il metodo di stima comunemente detto a Valore Commerciale, considerandolo nella fattispecie il più attendibile al fine di conoscere rapidamente il valore economico di ogni bene.

Al fine di stabilire una scala di valori in cui inserire l'immobile in questione, si è disposta una scrupolosa indagine di mercato assumendo informazioni presso operatori del settore, agenzie immobiliari, intermediari e proprietari, facendo riferimento a situazioni di mercato, pregresse ed attuali, relative alle varie località, ed apportando eventuali correttivi o adeguamenti, in relazione alle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, tali da influenzare il prezzo al di fuori della fascia dei valori definiti.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato di civile abitazione, di tipo a villetta, comprendente un'unità immobiliare distribuita su due elevazioni (p. terra e primo) con area libera adiacente, ubicato a Paceco (TP) - Via Verderame n. 35  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 111, Sub. 4, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### STIMA:

- Valore intero corpo di fabbrica con area pertinenziale
- Sup. conv. complessiva: mq 235,76 \* 1.250,00/mq = € 294.700,00

### Detrazione:

- per regolarizzazione catastale ..... € 700,00
- Restano € 294.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Paceco (TP) - Via Verderame n. 35	235,76 mq			100,00	€ 294.000,00
Valore di stima:					€ 294.000,00

Valore di stima: € 294.000,00

Deprezzamento del 15,00 %

**Valore finale di stima: € 250.000,00**

Adeguamento e correzione della stima: il deprezzamento del valore del 15% sopra riportato 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; nonchè dal grado di appetibilità che assume, ad oggi, nel mercato immobiliare.

Il valore finale è stato espresso in arrotondamento.

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 14/09/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Napoli Giuseppe

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione operazioni peritali del 13/06/2018
- ✓ N° 2 Altri allegati - Verbale di sopralluogo del 21/06/2018
- ✓ N° 3 Altri allegati - Riprese fotografiche
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visura storica catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetria catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 7 Altri allegati - Copia Autorizzazione di abitabilità e progetto di variante
- ✓ N° 8 Altri allegati - Attestato di Prestazione Energetica