

---

# TRIBUNALE DI TRAPANI

---

SEZIONE FALLIMENTARE

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

FALLIMENTO

XXXXXX XXXXXX

N. Gen. Rep. **12/2022**

**ELABORATO PERITALE PRIVACY**

**Lotto 4**

Giudice Delegato Dott.ssa XXXXXX XXXXXX

Curatore Fallimentare: Avv. XXXXXX XXXXXX

## SOMMARIO

---

INCARICO.....	3
PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE .....	3
LOTTO 4 .....	3
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 .....	3
TITOLARITÀ.....	3
CONFINI.....	4
CONSISTENZA .....	4
CRONOSTORIA DATI CATASTALI .....	4
DATI CATASTALI .....	5
STATO CONSERVATIVO.....	5
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI .....	5
STATO DI OCCUPAZIONE.....	5
PROVENIENZE VENTENNALI .....	5
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI .....	7
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 affidamento d'incarico del 07/07/2022, il sottoscritto Arch. Xxxxxx Xxxxxx, con studio in via Xxxxxx Xxxxxx xxx - 91100 - Trapani (TP), email [xxxxxxx@gmail.com](mailto:xxxxxxx@gmail.com), PEC [xxxxxx.xxxxx@archiworldpec.it](mailto:xxxxxx.xxxxx@archiworldpec.it), veniva nominato dal Curatore, Avv. Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx, Perito Estimatore nel Fallimento n. 12/2022 in danno della Xxxxxx xxx.

## PREMESSA

---

I beni oggetto della sentenza di Fallimento:

- **Lotto 2** - Immobile adibito a civile abitazione, ubicato in Trapani (TP) - via Xxxxxx Xxxxxx x (Coord. Geografiche: N 38° 1'9.90" E 12°31'29.30") per la quota di 1000/1000.

## DESCRIZIONE

---

Il compendio immobiliare fa parte di un edificio in linea e d'angolo (foto 1), destinato a civile abitazione, composto da un unico corpo di fabbrica dalla sagoma planimetrica regolare su due livelli fuori terra.

L'accesso all'edificio avviene attraverso un ingresso pedonale prospiciente la via N. Burgio, immettendo direttamente nell'androne condominiale che permette di raggiungere l'immobile, della società fallita, le cui aperture si aprono direttamente sul piccolo cortile interno (foto 2-3).

L'unità immobiliare è composta da una cucina-pranzo (foto 4) a cui sono annessi un wc (foto 5) e una camera da letto (foto 6).

In considerazione dell'esigua altezza tra piano di calpestio e intradosso del solaio, pari a circa 2,25 mt, allo stato attuale non risulta conforme alle norme contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

## LOTTO 4

---

Immobile adibito a civile abitazione, ubicato in Trapani (TP) - via Xxxxxxx Xxxxxx x per la quota di 1000/1000.

- **Lotto 2** - Immobile adibito a civile abitazione censito al NCEU foglio 305 p.la 411 sub. 5, categoria A/4, classe 5, vani 3 rendita 151,84 €.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto della Sentenza di Fallimento si appartiene alla seguente società:

- Xxxxxx xxx (Proprietà per la quota di 1000/1000)  
Partita Iva: xxxxxxxxxxxx

## CONFINI

L'immobile nella sua interezza confina a nord con la proprietà Xxxxxx o suoi aventi causa, a est con androne condominiale, a sud con il fabbricato identificato con la p.lla 414 e a ovest con il fabbricato identificato con la p.lla 410.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda <sup>1</sup>	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Locale adibito a civile abitazione	33,00 mq	1,00	33,00 mq
<b>Totale superficie convenzionale:</b>			<b>33,00 mq</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>			<b>33,00 mq</b>

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

## CRONOSTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dall'impianto meccanografico del <b>30/06/1987 al 16/05/1975</b>	Xxxxxx Xxxxxx	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 7, Part. 411, Sub. 5 Categoria A/4 Cl. 5, Cons. 3 vani Rendita Lire 378 Piano Terra
Dal <b>16/05/1975 al 16/12/2004</b>	Xxxxxx Xxxxxx	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 305, Part. 411, Sub. 5 Categoria A/4 Cl. 5, Cons. 3 vani Rendita € 151,84 Piano Terra
Dal <b>16/04/2004 al 29/01/2013</b>	Xxxxxx Xxxxxx	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 305, Part. 411, Sub. 5 Categoria A/4 Cl. 5, Cons. 3 vani Rendita € 151,84 Piano Terra
Dal <b>29/01/2013 ad oggi</b>	Coge Xxxxxx Xxxxxx	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 305, Part. 411, Sub. 5 Categoria A/4 Cl. 5, Cons. 3 vani Rendita € 151,84 Piano Terra

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
	305	411	5		A/4	5	3 vani	151,84 €	T

## STATO CONSERVATIVO

Nel complesso l'immobile adibito attualmente a civile abitazione si presenta in uno stato di manutenzione scadente ed in condizioni igieniche precarie. Le pareti perimetrali internamente risultano occultate alla vista mediante pannelli in cartongesso, così come anche il soffitto, ragion per cui non risulta possibile verificare lo stato di manutenzione della muratura.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutture verticali: materiale muratura, condizioni buone.

Cordoli: materiale c.a., condizioni sufficienti.

Infissi esterni: tipologia doppia anta a battente, materiale legno, condizioni insufficienti.

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

Pavimentazione interna: materiale piastrelle in ceramica, condizioni buone.

Impianto elettrico: tipologia sottotraccia, condizioni sufficienti, conformità da verificare a cura dell'aggiudicatario.

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

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal sig. Xxxxxx Xxxxxx giusto contratto di locazione del 02/01/2023 registrato a Trapani il 27/01/2023 al n. 460 serie 3T.

Durata del contratto dal 02/01/2023 al 01/01/2027, canone di locazione pari ad € 250,00 mensili.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/2013 ad oggi	Xxxxxxx Xxxxxxx Xxxxxxx C.F. xxxxxxxxxxx per la quota di 1000/1000	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Notaio X. Xxxxx	29/01/2013	23696	/
		Registrazione			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. n.</b>	<b>Serie</b>
		Marsala	28/02/2013	821	1T
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen. n.</b>	<b>Reg. part. n.</b>
		Trapani	28/02/2013	4976	4091
Dal <b>04/03/1988</b> al <b>29/01/2013</b>	XXXXXX XXXXX nato a Paceco il xx/xx/xxxx	<b>Decreto di trasferimento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio n.</b>	<b>Serie</b>
		Tribunale di Trapani	04/03/1988 Integrato il 16/12/2004	164	/
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. n.</b>	<b>Serie</b>
		Trapani	21/05/2004	758	/
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen. n.</b>	<b>Reg. part. n.</b>
Trapani	10/05/2005	15238	9970		
Dal <b>16/05/1975</b> al <b>04/03/1988</b>	XXXXXX XXXXXXXX nato a Trapani il xx/xx/xxxx	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio n.</b>	<b>Raccolta n.</b>
		Notaio X. XXXXXX	16/05/1975	31480	/
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. n.</b>	<b>Serie</b>
		Trapani	03/06/1975	2955	/
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen. n.</b>	<b>Reg. part. n.</b>
Trapani	07/06/1975	7599	6820		

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

---

Dalle **ispezioni ipotecarie, eseguite in data 07/05/2024**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale attiva** derivante da decreto ingiuntivo a firma del Tribunale di Trapani del 24/11/2020 rep. n. 2020, iscritto a Trapani il 12/05/2022 Reg. gen. n. 9779 Reg. part. n. 713.  
a favore di Xxxxxx Xxxxxx  
contro Xxxxxx xxx  
Importo ipoteca: € 50.000,00  
Importo capitale: € 35.294,92

### **Trascrizioni**

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** derivante da sentenza dichiarativa di fallimento a firma del Tribunale di Trapani del 26/06/2022 rep. n. 12, trascritto a Trapani il 01/08/2022 Reg. gen. n. 16181 Reg. part. n. 13546, a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della società Xxxxxx xx contro Xxxxxx xxx.

## PRATICHE EDILIZIE

---

Nessuna pratica edilizia

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Dal confronto con la planimetria catastale presentata in data 29/12/1939 con lo stato di fatto dei luoghi si evince che nell'ambiente adibito a camera da letto la porta raffigurata venne trasformata in finestra con contestuale aumento delle dimensioni in larghezza, oltre alla chiusura della seconda finestra.

In considerazione dell'esigua altezza tra piano di calpestio e intradosso del solaio, pari a circa 2,25 mt, allo stato attuale qualsiasi modifica nella ridistribuzione planimetrica degli ambienti interni non risulterebbe conforme alle norme contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

Se ne contempla per la regolarizzazione mediante la redazione e presentazione di progetto ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni, previo ottenimento delle propedeutiche autorizzazioni degli Uffici del Genio Civile e della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani.

Spese tecniche, oneri ed oblazioni **€ 6.000,00**

Gli oneri e le oblazioni saranno quantificati in maniera specifica a seguito di istruttoria da parte dei competenti Uffici, non escludendo, con la presente, la possibilità di sostanziali variazioni.

## CONFORMITÀ CATASTALE

---

Dal confronto con la planimetria catastale presentata in data 29/12/1939 con lo stato di fatto dei luoghi si evince che nell'ambiente adibito a camera da letto la porta raffigurata venne trasformata in finestra con contestuale aumento delle dimensioni in larghezza, oltre alla chiusura della seconda finestra.

In considerazione dell'esigua altezza tra piano di calpestio e intradosso del solaio, pari a circa 2,25 mt, allo stato attuale qualsiasi modifica nella ridistribuzione planimetrica degli ambienti interni non risulterebbe conforme alle norme contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

Se ne contempla per la regolarizzazione mediante la redazione e presentazione di progetto ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni, previo ottenimento delle propedeutiche autorizzazioni degli Uffici del Genio Civile e della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani.

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, agenzie ed 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.

- **Lotto 4** - Immobile adibito a civile abitazione censito al NCEU foglio 305 p.lla 411 sub. 5, categoria A/4, classe 5, vani 3 rendita 151,84 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale lorda <sup>1</sup>	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Locale adibito a civile abitazione	33,00 mq	625,00 €/mq	€ 20.625,00	100,00%	€ 20.625,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 20.625,00</b>

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

## 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.	€ 3.093,75



Arrotondamento: incremento monetario	€ 468,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 7.000,00
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 € 11.000,00**

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.

Trapani 04/06/2024

Il C.T.U.  
Arch. Xxxxxx Xxxxxx