
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ammoscato Gaetano, nell'Esecuzione Immobiliare 83/2023 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
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 83/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 43.221,00	12

INCARICO

All'udienza del 16/11/2023, 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 21/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Alcamo (TP) - via Narici n°83, piano S1

DESCRIZIONE

L'immobile in oggetto insiste in una zona di sviluppo urbanizzata della città di Alcamo.

La zona è dotata dei principali servizi sia primari che secondari. E' altresì caratterizzata da buona possibilità di parcheggio.

Il fabbricato presenta una zona esterna condominiale carrabile che consente di raggiungere il garage tramite una rampa.

L'edificio è composto da quattro elevazioni fuori terra e da un seminterrato.

Il garage in oggetto è formato da un grande ambiente, da un ripostiglio e un w.c. Esso si presenta rifinito in ogni sua parte.

Si allegano: Verbale di sopralluogo, rilievo planimetrico e fotografico (All.1,2,3)

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** - Garage ubicato a Alcamo (TP) - via Narici n°83, piano S1

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

il bene pignorato sito al piano seminterrato confina a Ovest con area condominiale di accesso, a Nord con proprietà aliena, e, in parte con area condominiale, a Sud con terrapieno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	97,50 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				105,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				105,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/11/1982 al 30/12/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 411, Sub. 9 Categoria C6 Cl.4 Piano S1
Dal 30/12/1996 al 23/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 54, Part. 411, Sub. 9 Categoria C6 Cl.4 Superficie catastale 106 mq Piano S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.
Si allega visura storica All_5

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	54	411	9		C6	4		106 mq		S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato emerge che il bene presenta una diversa distribuzione interna rispetto alla planimetria catastale. Precisamente sono stati realizzati un w.c e un ripostiglio. Pertanto è necessario aggiornare la planimetria catastale.
Si allega planimetria catastale All. 6

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione. Risultano presenti soltanto alcune tracce di umidità da risalita.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fa parte il garage in oggetto è composto da un piano seminterrato, piano terra, primo, secondo e terzo piano attico.

La costruzione è stata eseguita con struttura portante in c.a. mentre la copertura soprastante al secondo piano in parte è a solaio del tipo piano adibito a terrazzo ed in parte a falda inclinata costituendo la copertura del terzo piano.

La tompagnatura esterna è la tramezzatura interna sono in conci di tufo.

Il prospetto è rifinito ad intonaco del tipo civile.

Il fabbricato è allacciato alla rete idrica e fogniaria comunale ed è dotato di idonea riserva idrica.

Il garage in oggetto, presenta: soffitto piano, con altezza utile interna pari a m 3; pavimenti in grès; pareti intonacate; infisso esterno con saracinesca metallica e infisso interno in legno e vetro. Il bene risulta sprovvisto di allaccio autonomo alla rete idrica comunale e di contatore elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da debitore sig.**** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1982 al 30/12/1996	**** Omissis ****	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Incardona Francesco	31/12/1982	32552	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TP	27/01/1983	2018	1813
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		TP	19/01/1983	666	
Dal 30/12/1996	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Vincenzo Giacalone	30/12/1996	3663	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			10/01/1997	478	449
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		TP	14/01/1997	22	

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 provenienza All. 4

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade nel PRG del Comune di Alcamo in zona BR2 "zona di recupero urbano con morfologia a case isolate"

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta agibile.

L'immobile in oggetto è stato costruito antecedente al 1983 in assenza di concessione edilizia. Successivamente è stata presentata istanza di sanatoria per abusi edilizi in data 28/02/1995 Prot. 15743 a nome di **** Omissis **** nato ad Alcamo il 04/07/1937.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Dal sopralluogo si evince che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata all'istanza di sanatoria.

Dall'esame della documentazione tecnica depositata presso il Comune di Alcamo si evince che per il completamento dell'istanza di Sanatorio occorre integrare il pagamento degli oneri concessori.

Si allega istanza di Sanatoria All_7

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 confort, 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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Alcamo (TP) - via Narici n°83, piano S1

L'immobile in oggetto insiste in una zona di sviluppo urbanizzata della città di Alcamo. La zona è dotata dei principali servizi sia primari che secondari. E' altresì caratterizzata da buona possibilità di parcheggio. Il fabbricato presenta una zona esterna condominiale carrabile che consente di raggiungere il garage tramite una rampa. L'edificio è composto da quattro elevazioni fuori terra e da un seminterrato. Il garage in oggetto è formato da un grande ambiente, da un ripostiglio e un w.c. Esso si presenta rifinito in ogni sua parte. Si allegano: Verbale di sopralluogo, rilievo planimetrico e fotografico (All.1,2,3)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 411, Sub. 9, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 52.500,00

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 € 450,00 ed € 600,00. In base alle caratteristiche dell'immobile in oggetto, alla sua localizzazione in zona semiperiferica, allo stato d'uso si è ritenuto opportuno adottare come valore a metro quadrato quello pari a € 500,00.

Dalla stima occorre detrarre i costi necessari per la definizione della pratica di sanatoria (Oneri Concessori e spese tecniche) per un totale complessivo pari a € 3.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Alcamo (TP) - via Narici n°83, piano S1	105,00 mq	500,00 €/mq	€ 52.500,00	100,00%	€ 52.500,00
				Valore di stima:	€ 52.500,00

Valore di stima: € 52.500,00

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	3500,00	€

Valore finale di stima: € 43.221,00

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 € 450,00 ed € 600,00. In base alle caratteristiche dell'immobile in oggetto, alla sua localizzazione in zona semiperiferica, allo stato d'uso si è ritenuto opportuno adottare come valore a metro quadrato quello pari a € 500,00.

Dalla stima occorre detrarre i costi necessari per la definizione della pratica di sanatoria (Oneri Concessori e spese tecniche) per un spesa complessiva pari a € 3.500,00

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 06/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ammoscato Gaetano

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 - Atto di compravendita
- ✓ N° 5 Altri allegati - visura storica
- ✓ N° 6 Altri allegati - planimetria catastale
- ✓ N° 7 Altri allegati - istanza di sanatoria
- ✓ N° 8 Altri allegati - perizia privacy

✓ N° 9 Altri allegati - prova avvenuto invio alle parti art 173 bis

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Alcamo (TP) - via Narici n°83, piano S1

L'immobile in oggetto insiste in una zona di sviluppo urbanizzata della città di Alcamo. La zona è dotata dei principali servizi sia primari che secondari. E' altresì caratterizzata da buona possibilità di parcheggio. Il fabbricato presenta una zona esterna condominiale carrabile che consente di raggiungere il garage tramite una rampa. L'edificio è composto da quattro elevazioni fuori terra e da un seminterrato. Il garage in oggetto è formato da un grande ambiente, da un ripostiglio e un w.c. Esso si presenta rifinito in ogni sua parte. Si allegano: Verbale di sopralluogo, rilievo planimetrico e fotografico (All.1,2,3)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 411, Sub. 9, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto ricade nel PRG del Comune di Alcamo in zona BR2 "zona di recupero urbano con morfologia a case isolate"

Prezzo base d'asta: € 43.221,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 83/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 43.221,00

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Alcamo (TP) - via Narici n°83, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 54, Part. 411, Sub. 9, Categoria C6	Superficie	105,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione. Risultano presenti soltanto alcune tracce di umidità da risalita.		
Descrizione:	L'immobile in oggetto insiste in una zona di sviluppo urbanizzata della città di Alcamo. La zona è dotata dei principali servizi sia primari che secondari. E' altresì caratterizzata da buona possibilità di parcheggio. Il fabbricato presenta una zona esterna condominiale carrabile che consente di raggiungere il garage tramite una rampa. L'edificio è composto da quattro elevazioni fuori terra e da un seminterrato. Il garage in oggetto è formato da un grande ambiente, da un ripostiglio e un w.c. Esso si presenta rifinito in ogni sua parte. Si allegano: Verbale di sopralluogo, rilievo planimetrico e fotografico (All.1,2,3)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da debitore sig.*** Omissis ***		