
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

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

Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe,

nell'Esecuzione Immobiliare n. **97/2023** R.G.E.

promossa da

Omissis

contro

Omissis

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	11

INCARICO

In data 29/02/2024, 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. 0923872834, Fax 0923872834, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento, locale garage e posto auto ubicati a Trapani (TP) - Via Luigi Ferrari n. 4 (Coord. Geografiche: N 38°.01'.2691", E 12°.55'.6463")

Il sopralluogo presso gli immobili, comunicato alle parti con racc.ta a.r. e p.e.c. del 05/03/2024 (allegato n. 1), fissato per il 14/03 poi rinviato, è stato eseguito in data 25/03/2024 alle ore 15,00 con la presenza del Custode Giudiziario, Avv. Vera Perricone, e del Sig. Omissis, debitore esecutato (allegato n. 2 verbale di sopralluogo).

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione, posto al piano quinto, edificio "B", con la pertinenza esclusiva di un locale garage al piano terra e di un posto auto scoperto, censiti al catasto fabbricati al foglio 12 particelle 850 sub. 76, 850 sub. 57 e 850 sub. 17.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata di cui alla Convenzione del 12/09/1996 rogata dal notaio Luigi Manzo, n. rep. 1085, registrata a Trapani il 27/09/1996 al n. 3179 ed ivi trascritta il 02/10/1996 ai nn. 13314-13315 reg. part., stipulata tra il Comune di Trapani e la Società Cooperativa Edilizia Omissis.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento, locale garage e posto auto ubicati a Trapani (TP) - Via Luigi Ferrari n. 4

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina a nord con area libera condominiale destinata a corsia di manovra, ad est con appartamento complanare, vano scala ed area libera soprastante l'accesso all'edificio, a sud con area libera condominiale e vano scala e ad ovest con giunto tecnico di separazione dell'edificio "A".

Il locale garage confina a nord con corsia di manovra da cui ha accesso, ad est con locale garage indicato con il sub. 58, a sud con locale garage indicato con il sub. 66 e ad ovest con giunto tecnico di separazione dell'edificio "A".

Il posto auto scoperto confina a nord con area a verde, a est con il posto auto scoperto indicato con il sub. 18, a sud con la corsia di manovra e ad ovest con il posto auto scoperto indicato con il sub. 16.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	113,05 mq	128,00 mq	1	128,00 mq	2,70 m	5
Balconi scoperti lati nord e sud	11,00 mq	11,00 mq	0,25	2,75 mq	0,00 m	5
Veranda coperta	18,85 mq	18,85 mq	0,35	6,60 mq	0,00 m	5
Autorimessa	17,00 mq	19,00 mq	0,65	12,35 mq	2,70 m	Terra
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,30	3,60 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				153,30 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				153,30 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	850	76	3	A2	5	6,5 vani	137 mq	503,55 €	5° edificio B	
	12	850	57	3	C6	4	17 mq	20 mq	53,56 €	Terra edificio B	
	12	850	17	3	C6	1	12 mq	12 mq	22,93 €	Terra	

(allegato n. 4 visura catastale)

Corrispondenza catastale

L'immobile è corrispondente alle planimetrie catastali (allegato n. 5) ad eccezione (per l'appartamento) della veranda (lato nord) che è stata chiusa con infisso in alluminio anodizzato e pannelli in vetro (vedasi paragrafo regolarità edilizia); tale difformità è regolarizzabile con la presentazione, presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizi Catastali) di Trapani, di una nuova planimetria mediante procedura Doc.Fa., per un costo stimato (oneri e competenze tecniche) di € 700,00.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare di cui trattasi, ad oggi si presenta in discreto stato conservativo e di manutenzione, in particolare si rilevano aloni di invasione umida con sfogliatura della pellicola di coloritura nella parte dei solai dei due servizi igienici (allegato n. 3 foto n. 11), le cui cause -verosimilmente- sono da attribuire ad infiltrazioni provenienti dall'appartamento soprastante; dal punto di vista generale, si rileva che su detta unità immobiliare, da oltre un decennio, non risultano eseguiti interventi di ordinaria manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile ha diritto alla rata proporzionale di comproprietà di tutto quanto per legge, consuetudine, destinazione e stato dei luoghi deve considerarsi parte condominiale, ai sensi degli art. 1117 e seguenti del Codice Civile, dell'intero complesso edilizio e dell'edificio in cui il medesimo è compreso, secondo quanto indicato nel titolo di provenienza (atto di assegnazione del 17/10/2002). Nella fattispecie, risultano enti comuni:

- la particella 850 sub. 1 (bene comune non censibile) che individua corte e area a verde, comune a tutti i subalterni;
- la particella 850 sub. 2 (bene comune non censibile) che individua la corsia di manovra, comune ai subalterni dal n. 3 al n. 34, dal n. 35 al n. 45, dal n. 57 al n. 66 e dal n. 80 al n. 90 (ossia comune a tutti i posti auto e garage);
- la particella 850 sub. 67 (bene comune non censibile) che individua porticato, androne, vano scala, locali condominiali, ascensore, locale tecnico e terrazzo, comune ai subalterni dal n. 68 al n. 79 (ossia agli appartamenti dell'edificio B).

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in descrizione è un appartamento per civile abitazione posto al piano quinto (lato ovest), dipendente dall'edificio "B", con la pertinenza esclusiva di un locale garage al piano terra ed un posto auto scoperto, sito in Trapani via Luigi Ferrari n. 4.

Il compendio pignorato fa parte di un complesso edilizio, realizzato nell'anno 2001 dalla Cooperativa Edilizia Punto Verde, ubicato alla periferia della città, in una zona interamente urbanizzata e ben servita dai negozi di prima necessità, nelle vicinanze della via Villa Rosina e del raccordo autostradale; detto complesso edilizio comprende tre edifici contigui (denominati A, B e C), per complessive trentadue unità abitative con locali garage, ed un'area libera circostante destinata a verde, corsia di manovra e posti auto scoperti, interamente recintato con un muretto e sovrastante ringhiera, dotato di accessi carrabili e pedonali con cancelli in ferro, prospicienti sulla via pubblica.



L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in questione, indicato come edificio B, comprende sette elevazioni fuori terra di cui il piano terra destinato a locali autorimesse (n. 10) e locali condominiali ed i piani soprastanti destinati a civile abitazione (con due appartamenti per piano, per n. 12 complessivi), ed è realizzato con struttura intelaiata con travi e pilastri in c.a., fondazioni con travi e cordoli in c.a., tompagnatura e tramezzatura in conci e segati di tufo, solai in latero cemento, copertura a terrazzo e prospetto esterno rifinito con intonaco cementizio rasato (allegato n. 3 foto n. 1-2-3); l'androne condominiale, con vano ascensore, è interamente rifinito, con scala in c.a. rivestita in marmo, con ringhiera di protezione in ferro.

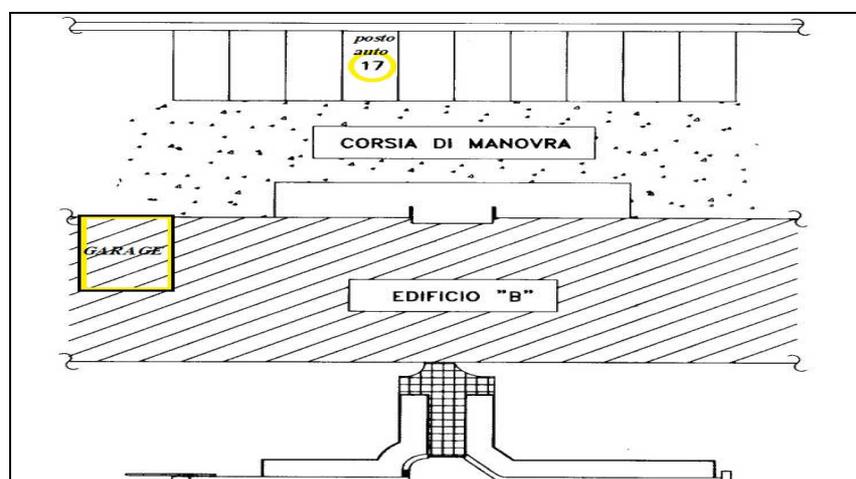
L'appartamento, indicato con il subalterno 76, è composto da: un ingresso che a sinistra accede in un salone e prosegue in un corridoio centrale che disserve una cucina, tre vani (camera da letto matrimoniale e due camerette), un riposto, un bagno, un w.c., per una superficie utile di mq 113,05 e lorda di mq 128,00, oltre sul lato sud due balconi di mq 4,00 e mq 5,00 e sul lato nord un balcone di mq 2,00 ed una veranda coperta di mq 18,85 chiusa con infisso in alluminio anodizzato e pannelli in vetro (allegato n. 6 elaborato planimetrico).



Le rifiniture interne sono del tipo civile: pareti e soffitti tonachinati e tinteggiati con idropittura lavabile, pavimentazione in ceramica con zocchetto, porte in legno tamburato finto mogano, infissi esterni in alluminio anodizzato muniti di avvolgibili in plastica; il bagno è provvisto di tutti i pezzi sanitari, con pavimentazione e rivestimento pareti con piastrelle di ceramica (come w.c. e cucina); impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sottotraccia collegato alla rete comunale; impianto di riscaldamento con presenza di termosifoni in atto non fruibile per l'assenza della caldaia di alimentazione; l'acqua calda sanitaria è garantita da scaldacqua elettrico; porta di ingresso del tipo blindato; impianto di videocitofono (allegato n. 3 foto dalla n. 4 alla n. 11). Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha riscontrato la chiusura della veranda coperta con infisso e pannelli in vetro (allegato n. 3 foto n. 12).

Il locale garage, individuato con il subalterno 57, posto al piano terra dello stesso edificio (nella parte retrostante), occupa la superficie utile di mq 17 e lorda di mq 19 ed internamente presenta un unico vano (allegato n. 5 planimetria catastale) con pavimentazione con mattonelle in gres, pareti e soffitto intonacati al civile, infisso esterno in alluminio elettroverniciato con pannelli in vetro ed impianto elettrico incassato; l'ingresso è dotato di una saracinesca metallica basculante (allegato n. 3 foto n. 13-14); l'accesso avviene dall'area libera destinata a corsia di manovra comune (sub. 2).

Il posto auto scoperto, individuato con il subalterno 17 (allegato n. 5 planimetria catastale), occupa la superficie di mq 12 (in misura catastale) ed è ubicato anch'esso retrostante l'edificio (allegato n. 3 foto n. 15), accessibile dall'area libera destinata a corsia di manovra comune (sub. 2).



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare, come residenza principale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/10/2002 ad oggi	Omissis, in regime di separazione dei beni, proprietario per 1/1, da potere della Società Cooperativa Omissis S.c.r.l. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Aldo Piazza	17/10/2002	44256	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	05/11/2002	22467	18551
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	30/10/2002	165	

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 certificazione notarile, presente nel fascicolo informatico, aggiornata al 13/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziaria** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 02/05/2008
Reg. gen. 11304 - Reg. part. 1767
Importo: € 120.000,00
A favore di Omissis
Contro Omissis, Omissis
Capitale: € 57.547,25

Rogante: Tribunale di Trapani

Data: 12/04/2008

N° repertorio: 433/2008

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Trapani il 30/04/2015

Reg. gen. 7647 - Reg. part. 684

Importo: € 10.000,00

A favore di Omissis

Contro Omissis

Capitale: € 2.418,59

Rogante: Tribunale di Trapani

Data: 28/03/2014

N° repertorio: 109/2014

- **Ipoteca in Rinnovazione di ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato

Iscritto a Trapani il 25/10/2018

Reg. gen. 19823 - Reg. part. 1927

Importo: € 152.871,24

A favore di Omissis

Contro Omissis, Omissis

Capitale: € 76.435,62

Rogante: notaio Antonio Aldo Piazza

Data: 26/11/1998

N° repertorio: 39523

N° raccolta: 15593

Note: **Ipoteca in rinnovazione alla precedente iscritta in data 01/12/1998 ai nn. 18548/1994.**

L'importo indicato deriva dall'Annotazione ad iscrizione di frazionamento in quota, trascritta in data 16/06/2003 ai nn. 14508/912.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Trapani il 27/04/2020

Reg. gen. 7959 - Reg. part. 543

Importo: € 20.000,00

A favore di Omissis

Contro Omissis

Capitale: € 9.561,14

Rogante: Tribunale di Trapani

Data: 31/12/2019

N° repertorio: 2447/2019

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 10/11/2008

Reg. gen. 30703 - Reg. part. 20773

A favore di Omissis

Contro Omissis, Omissis

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 09/05/2023

Reg. gen. 9454 - Reg. part. 7760

A favore di Omissis

Contro Omissis

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 13/11/2023

Reg. gen. 23105 - Reg. part. 18870

A favore di Omissis

Contro Omissis

Dalla certificazione notarile, si evince la Costituzione di Fondo Patrimoniale di cui all'atto del 04/10/2007 in notaio Giacomo Cavasino, rep. n. 69352/12472, trascritto in data 05/10/2007 ai n. 27159/17979, a favore di Omissis e Omissis e contro Omissis.

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 ammontano ad € 1.799,00 ossia € 35,00 per ogni ipoteca volontaria, € 294,00 (importo minimo) per ogni ipoteca giudiziale ed € 294,00 per ogni verbale di pignoramento immobili.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso immobiliare, costituito da tre edifici (denominati A, B e C), per complessive n. 32 unità abitative, ciascuna delle quali dotata di un locale garage al piano terra e posto auto scoperto, è stato realizzato dalla Società Cooperativa Edilizia Omissis, in virtù del progetto approvato dalla Commissione Edilizia Comunale di Trapani in data 26/11/1996 con parere n. 503 e relativa concessione edilizia rilasciata in data 10/07/1998 col n. 503 e del successivo progetto di variante in corso d'opera depositato ai sensi dell'art. 15 Legge 47/85 in data 29/03/2001 presso il VII Settore - Assetto del Territorio del Comune di Trapani, relativamente al quale non si è reso necessario il rilascio di ulteriore concessione edilizia; l'abitabilità è stata rilasciata dal Comune di Trapani in data 12/12/2001.

Difformità riscontrate: Nel corso del sopralluogo, lo scrivente ha accertato la seguente difformità: nell'appartamento, la chiusura della veranda (lato nord) con infisso in alluminio anodizzato e pannelli in vetro, regolarizzabile ai sensi dell'Art. 20 comma 3 della L.R. 4/2003, mediante la presentazione, presso il Comune di Trapani, di una Comunicazione inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) con il pagamento di una somma quantificata in via forfettaria (per oneri e competenze tecniche) di € 2.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile rientra nella classe energetica "E" (allegato n. 7 attestato di Prestazione Energetica acquisito dal C.T.U.).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile, come già ampiamente descritto, rientra in un contesto condominiale per cui alla data odierna risulta una situazione debitoria; la rata ordinaria mensile media ammonta ad € 84,00 (allegato n. 8 attestazione stato pagamento oneri condominiali).

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, nonché dalle quotazioni espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI II° Sem. 2023), 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** – Appartamento di civile abitazione, posto al piano quinto, edificio "B", con la pertinenza esclusiva di un locale garage al piano terra e di un posto auto scoperto, ubicato a Trapani (TP) - Via Luigi Ferrari n. 4.
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 850, Sub. 76, Zc. 3, Categoria A2 - Fg. 12, Part. 850, Sub. 57, Zc. 3, Categoria C6 - Fg. 12, Part. 850, Sub. 17, Zc. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento, locale garage e posto auto in Trapani (TP) - Via Luigi Ferrari n. 4	153,30 mq	900,00 €/mq	€ 137.970,00	100,00%	€ 137.970,00
				Valore di stima:	€ 137.970,00

Valore di stima: € 137.970,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	700,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2000,00	€
Adeguamento e correzione della stima: il deprezzamento del valore del 15% a fianco indicato 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.	15,00	%

Valore finale di stima: € 115.000,00

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 16/04/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Avviso alle parti del 05/03/2024
- ✓ N° 2 - Verbale di sopralluogo del 25/03/2024
- ✓ N° 3 - Riprese fotografiche
- ✓ N° 4 - Visura catastale immobili
- ✓ N° 5 - Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 7 - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 8 - Attestazione stato pagamento oneri condominiali