

---

# TRIBUNALE DI TRAPANI

---

SEZIONE EE.II.

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

Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe,

nel Proc. Esecuzione Immobiliare **n. 109/2022 R.G.E.**

promosso 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.....	4
Stato conservativo .....	4
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9

## INCARICO

---

In data 05/12/2023, 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 06/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Paceco (TP) - Via Marsala n. 31, edificio A (Coord. Geografiche: N 37°97'7440" - E 12°55'54708)

Il sopralluogo presso l'immobile, giusta comunicazione condivisa con il Custode Giudiziario Avv. Gaspare Catanese del 03.12.2023 (allegato n. 1), è stato eseguito in data 15.12.2023 alle ore 10,00 con la presenza dello stesso Custode Giudiziario e del Sig. Omissis n.q. di amministratore della società esecutata (allegato n. 2 verbale di sopralluogo).

## DESCRIZIONE

---

Locale destinato ad attività artigianale, posto al piano seminterrato -lato sud- edificio "A", con annessa corte antistante, censito al catasto fabbricati di Paceco al foglio 10, particella 1176 sub. 2.

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** - Laboratorio artigianale ubicato a Paceco (TP) - Via Marsala n. 31, edificio A

## 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'immobile confina da nord con androne e vano scala "edificio A", da est con la Via Marsala, da sud con area libera condominiale destinata a parcheggio e da ovest con altre unità dell'edificio "B".

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale artigianale	116,18 mq	133,00 mq	1,00	133,00 mq	3,50 m	Seminterrato
Corte	52,00 mq	52,00 mq	0,15	7,80 mq	0,00 m	Seminterrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>140,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>140,80 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	1176	2		C3	6	117	138 mq	429,02 €	S1	

(allegato n. 4 visura catastale)

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente (allegato n. 5) nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile attualmente utilizzato dalla stessa società esecutata, è in buone condizioni di conservazione, sicurezza e staticità.

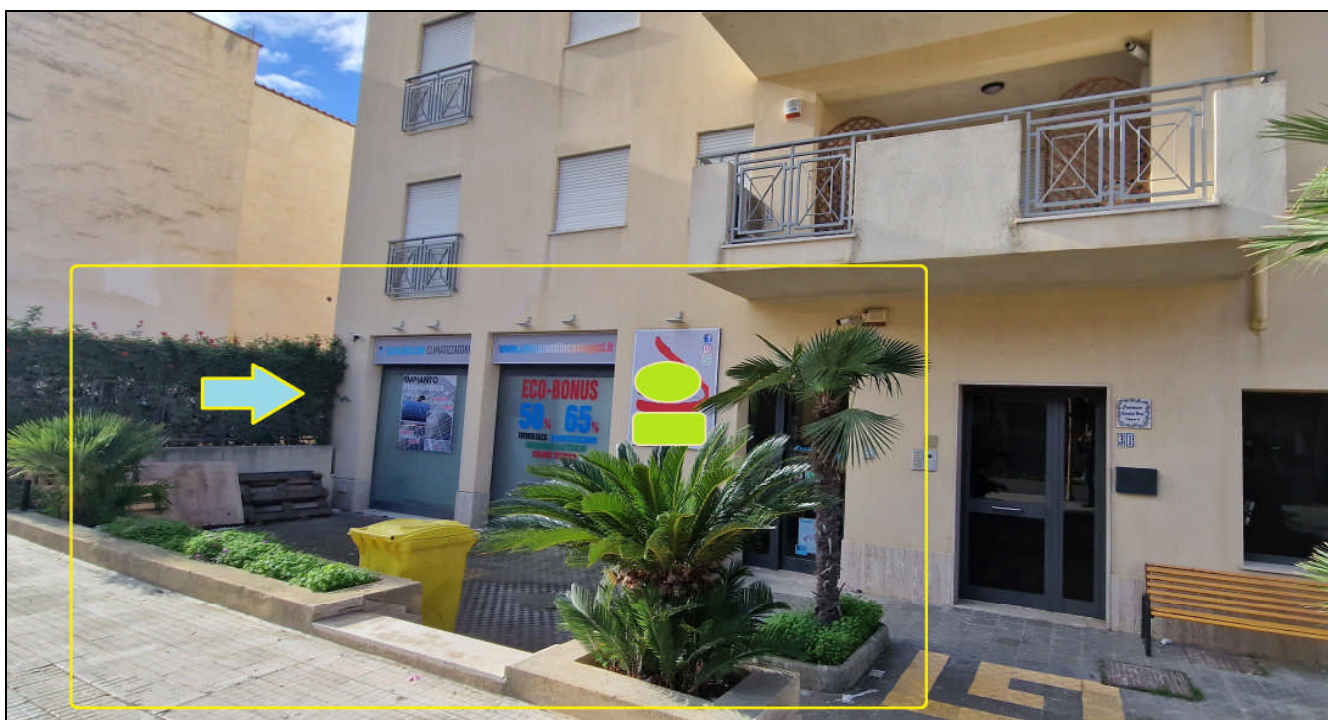
## PARTI COMUNI

Compete al locale di cui trattasi, la proporzionale quota di comproprietà delle parti, degli impianti e degli accessori condominiali di pertinenza dell'edificio da cui dipende e dell'intero complesso di cui fa parte, comuni a norma dell'art. 1117 e seguenti del C.C., tra cui, in particolare, il diritto di comproprietà pro quota dell'area libera condominiale vincolata a parcheggio e determinata in base alle tabelle millesimali.

## DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

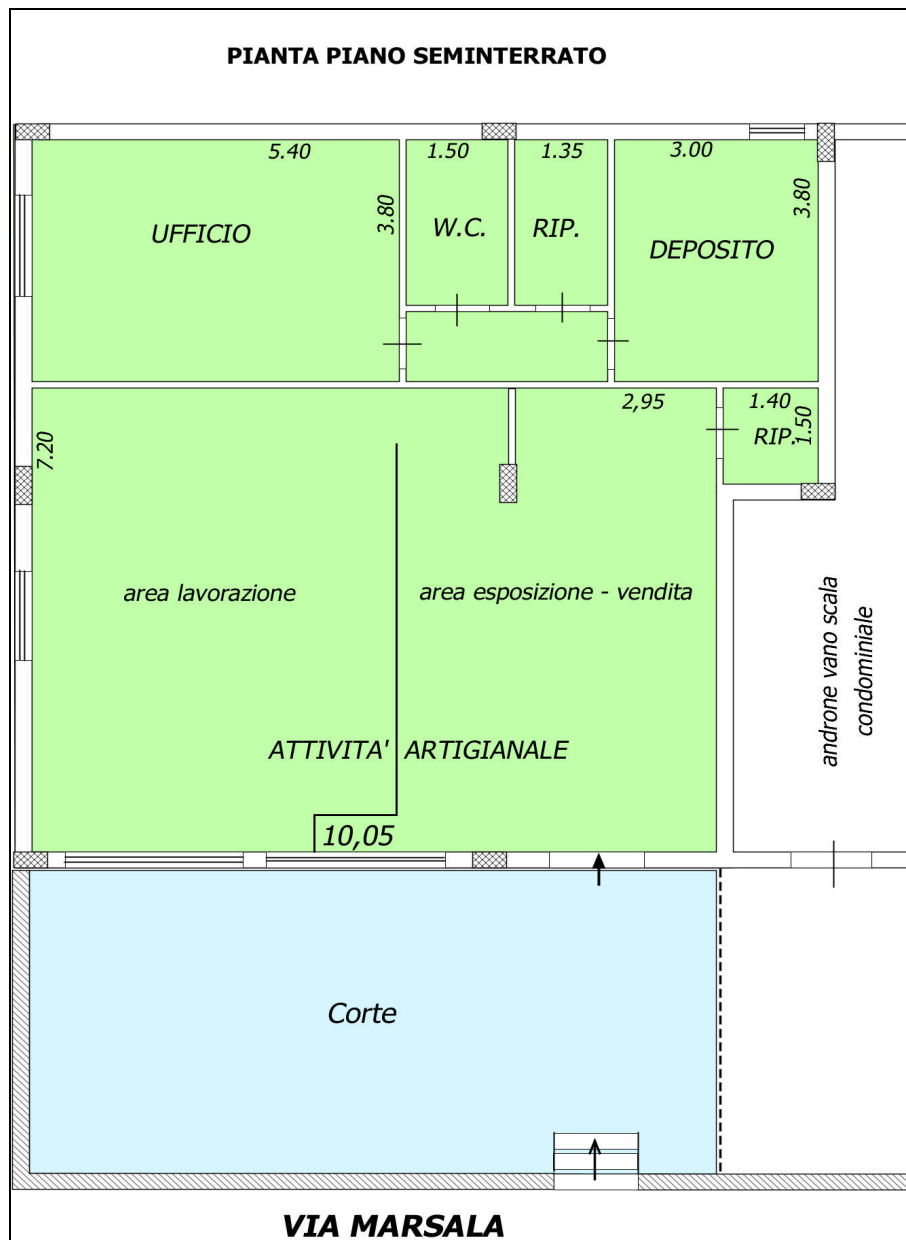
L'immobile di cui trattasi è rappresentato da una unità immobiliare, destinata ad attività artigianale, posta al piano seminterrato, lato sud, dell'edificio condominiale "A", con annessa corte antistante di pertinenza esclusiva, sita nella via Marsala al civico 31 del Comune di Paceco.

L'unità immobiliare fa parte della palazzina "A" denominata "condominio Giuseppe Verdi", rientrante in un complesso edilizio comprendente tre edifici contigui con area libera destinata in parte a corte e in parte a parcheggio scoperto, a cui si accede sia dalla via Marsala che dalla via S. Quasimodo. Il posto ricade nella zona di espansione residenziale sud della città, prospiciente sulla centralissima via Marsala (S.S. 115 Trapani - Paceco - Marsala), servita dai principali mezzi di comunicazione, da servizi primari, uffici pubblici e negozi di prima necessità.



L'intera palazzina di cui fa parte il locale artigianale in descrizione è stata realizzata con struttura intelaiata con travi e pilastri in c.a. poggiata su fondazioni con travi e cordoli in c.a., solai in latero cemento, copertura a terrazzo calpestabile, e prospetto esterno rifinito con intonaco cementizio rasato in buone condizioni (allegato n. 3 foto n. 1-2).

Detto "locale artigianale" a pianta rettangolare, è composto da un ampio vano principale, separato in due da un pannello in legno, con tre aperture prospicienti sulla via principale, un vano ufficio, un vano deposito, un w.c., due ripostigli ed un piccolo disimpegno centrale, per una superficie utile di mq 116,18 e lorda di mq 133,00, con annessa corte antistante di mq 52,00 di pertinenza esclusiva (allegato n. 6 elaborato planimetrico).



Le finiture interne, in buono stato conservativo, sono del tipo civile (allegato n. 3 foto dalla n. 3 alla n. 8):

- pareti interne tonachinate e tinteggiate con idropittura lavabile;
- soffitti tonachinati provvisti di contro soffittatura, in parte gessata e in parte con pannelli cm 60x60 in polistirene bianco;
- pavimentazione interna in ceramica di buona qualità;
- infissi interni in legno tamburato a battente in buone condizioni;
- serramenti esterni in alluminio elettroverniciati con vetrocamera;
- servizio: w.c. corredato dei principali pezzi sanitari e pareti piastrellate in ceramica, con all'interno ventilatore per l'aerazione forzata;
- porta d'ingresso a battente a due ante con struttura in alluminio anodizzato e vetrocamera;
- impianto idrico sottotraccia conforme alla normativa vigente;
- impianto elettrico sottotraccia con fornitura 220V conforme alla vigente normativa;
- impianto acqua calda sanitaria con scaldabagno elettrico;
- impianto di climatizzazione con n. 1 condizionatore a pompa di calore;
- lo scarico delle acque reflue avviene a mezzo di pubblica fognatura.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Il locale artigianale è attualmente utilizzato come sede operativa e produttiva dalla stessa società esecutata.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>05/04/2001</b> ad oggi	Omissis proprietaria per la quota di 1/1, per atto a fianco indicato (allegato n. 7), stipulato con la società Omissis e successivo verbale di consegna (identificazione catastale) del 28/07/2004 a rogito del notaio Ugo Barresi, rep. n. 47892/9280, registrato in data 30/07/2004 al n. 1000095  Codice Fiscale: omissis	<b>Atto di Permuta di Bene Presente con Bene Futuro</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Ugo Barresi	05/04/2001	32422	7354
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	30/04/2001		7938
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Trapani	24/04/2001	2162			

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalla certificazione notarile, presente nel fascicolo informatico, aggiornata al 06/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Trapani il 17/02/2010  
Reg. gen. 4140 - Reg. part. 893  
Importo: € 370.000,00  
A favore di Omissis  
Contro Omissis

Capitale: € 185.000,00  
Rogante: notaio Daniele Pizzo  
Data: 16/02/2010  
N° repertorio: 20873  
N° raccolta: 5742

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Trapani il 23/03/2017  
Reg. gen. 5559 - Reg. part. 4289  
A favore di Omissis  
Contro Omissis  
Note: Proc. Esec. Imm. n. 56/2017 RGE poi dichiarata estinta con ordinanza del 17/04/2019
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Trapani il 23/12/2022  
Reg. gen. 26290 - Reg. part. 21921  
A favore di Omissis  
Contro Omissis

### **Oneri di cancellazione**

Da 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 € 623,00 ossia € 35,00 per ogni ipoteca volontaria ed € 294,00 per ogni verbale di pignoramento immobili.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile risulta agibile.

Dalle indagini espletate, si è accertato che l'edificio di cui fa parte il locale in questione, è stato realizzato in conformità al progetto approvato dalla Commissione Edilizia di Paceco nella seduta del 01 febbraio 2001 e relativa Concessione Edilizia n. 929 rilasciata dal Comune di Paceco in data 02 agosto 2001, nonché al successivo progetto di variante approvato dalla stessa C.E.C. di Paceco in data 13/11/2003 e relativa Concessione n. 1046 del 24/11/2003; in data 30/01/2004 il Comune di Paceco ha rilasciato il Certificato di Abitabilità col n. 774 (allegato n. 8), relativo all'intero complesso edilizio (composto da tre palazzine denominate A-B-C).

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

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



L'immobile rientra nella classe energetica "G" (allegato n. 9 Attestato di Prestazione Energetica predisposto dal CTU)

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da quanto riferito dal sig. Omissis n.q. di amministratore della Omissis, la rata condominiale dei consumi essenziali delle utenze condominiali (acqua e luce) è di circa € 20,00 mensili.

## 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 I° 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** - Laboratorio destinato ad attività artigianale, posto al piano seminterrato, lato sud, edificio "A", con annessa corte antistante, ubicato a Paceco (TP) - Via Marsala n. 31  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1176, Sub. 2, Categoria C3  
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
<b>Bene N° 1</b> - Laboratorio artigianale in Paceco (TP) - Via Marsala n. 31, edificio A	140,80 mq	900,00 €/mq	€ 126.720,00	100,00%	€ 126.720,00
				Valore di stima:	€ 126.720,00

Valore di stima: € 126.720,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Adeguamento e correzione: 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: € 108.000,00**

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 05/02/2024

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

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Avviso debitrice esecutata del 03/12/2023
- ✓ N° 2 - Verbale di sopralluogo del 15/12/2023
- ✓ N° 3 - Riprese fotografiche
- ✓ N° 4 - Visura storica catastale
- ✓ N° 5 - Planimetria catastale
- ✓ N° 6 - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 7 - Copia atto di provenienza del 05/04/2001
- ✓ N° 8 - Copia Autorizzazione di Abitabilità n. 774/2004
- ✓ N° 9 - Attestato di Prestazione Energetica