

ALLEGATO L

Versione per la privacy

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Di Trapani Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	6
Patti	6
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 16/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 128.460,50	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	13

INCARICO

All'udienza del 18/12/2023, il sottoscritto Ing. Di Trapani Daniele, con studio in Via Nunzio Nasi, 15 - 91016 - Erice (TP), email danditrapani@gmail.com; daniele.ditrapani@unipa.it, PEC daniele.ditrapani@ordineingegneritrapani.it, Tel. 334 9225309, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Convento San Francesco di Paola , piano 1

DESCRIZIONE

Piena proprietà (1000/1000) dei debitori eseguiti **** Omissis **** e **** Omissis **** ciascuno per la quota di 500/1000 di un fabbricato per civile abitazione facente parte di un maggiore complesso edilizio ubicato nel Comune di Trapani nella via Convento San Francesco di Paola n. 151 al piano primo. Tale appartamento ha ingresso diretto ed indipendente dal vano scala comune. Esso è composto da ingresso-salone, cucina-pranzo, soggiorno, tre camere, disimpegni, bagno, wc, ripostiglio oltre ad una veranda coperta ed un balcone che si affaccia direttamente sulla via San Francesco di Paola. Detta unità immobiliare risulta censita al NCEU del Comune di Trapani al foglio 3, particella 1191 sub.3, piano primo, zona censuaria 2, cat. A/2, classe 7, vani 6,5, rendita catastale euro 570,68.

L'unità immobiliare si trova in zona periferica a traffico abbastanza scorrevole con sufficienti possibilità di parcheggio. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Convento San Francesco di Paola , piano 1

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 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a est con la via San Francesco di Paola, a nord con **** Omissis **** o aventi causa, ad ovest con **** Omissis **** o aventi causa, a sud con **** Omissis **** o aventi causa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	140,00 mq	154,00 mq	1	154,00 mq	2,95 m	1
Balcone scoperto	4,10 mq	4,80 mq	0,25	1,20 mq	0,00 m	1
Veranda	22,75 mq	25,03 mq	0,7	17,52 mq	2,95 m	1
Totale superficie convenzionale:				172,72 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				172,72 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/01/1986 al 02/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1191, Sub. 3 Categoria F3
Dal 02/07/2008 al 02/07/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1191, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 Rendita € 570,68 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 18/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1191, Sub. 3, Zc. 2 Categoria A2 Cl.7, Cons. 6,5 Superficie catastale 172 mq Rendita € 570,68 Piano 1

I Titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1191	3	2	A2	7	6,5	172 mq	570,68 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo effettuato in data 24/01/2024 sono emerse le seguenti difformità: diversa distribuzione interna di vani, con realizzazione di un piccolo locale di sgombero, non presente in planimetria catastale. Chiusura di finestre e sostituzione con porte finestre nella cameretta lato ovest e bagnetto adiacente. Chiusura di n.2 finestre nella veranda coperta.

Aggiornamento planimetria catastale: oneri 400 euro.

PRECISAZIONI

Nessuna

PATTI

Nessuno

STATO CONSERVATIVO

Sulla base del sopralluogo effettuato in data 24/01/2024, lo stato conservativo dell'immobile risulta normale.

PARTI COMUNI

Androne, vano scala, terrazzi soprastanti e in generale tutte le parti dell'edificio che devono ritenersi comuni tra i comproprietari di uno stesso immobile a norma di legge.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni - tipologia: calcestruzzo con soprastante cordolo in c.a. Esposizione principale: Est. Altezza interna utile: 2,95 m. Struttura portante in muratura ordinaria di conci di tufo dello spessore di m 0,25. Solai: in latero-cemento. Manto di copertura: a tetto piano. Pareti: tramezzatura interna in segati di tufo dello spessore di 0,10 m. Rifiniture: intonaco interno civile con ultimo strato di tonachina. Il prospetto esterno risulta al grezzo, così come l'androne e il vano scala condominiale. Le pareti di cucina e bagni sono rivestite di piastrelle ceramiche fino ad una altezza di circa 2,00 m dal pavimento. Pavimentazioni interne: in marmo. Infissi esterni in alluminio preverniciato. Infissi interni in legno. Portoncino di ingresso in legno lamellare. Impianto elettrico: sottotraccia 220V, condizioni buone. Impianto idrico: sottotraccia, condizioni buone.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori eseguiti e figli.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/12/1985 al 19/02/2010	**** Omissis ****	Rettifica Catastale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Fodale	19/12/1985	144186	21527
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	15/01/1986	987	875
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trapani	02/01/1986	15			
Dal 19/02/2010	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giacomo Cavasino	19/02/2010	72833	14694
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	26/02/2010	5136	3472
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trapani	25/02/2010	1406	1T		

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 17/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 26/02/2010
Reg. gen. 5137 - Reg. part. 1061
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 24/03/2023
Reg. gen. 6167 - Reg. part. 4992
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare ricade nella zona omogenea B1 del Comune di Trapani: zona del tessuto urbano esistente e di completamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Licenza di costruzione n. 576 del 27/11/1961. Concessione edilizia in Sanatoria n. 2021 del 25/03/2009.

Sulla base del sopralluogo effettuato in data 24/01/2024, lo stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie di progetto allegate all'ultima autorizzazione edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Convento San Francesco di Paola , piano 1
Piena proprietà (1000/1000) dei debitori eseguiti **** Omissis **** e **** Omissis **** ciascuno per la quota di 500/1000 di un fabbricato per civile abitazione facente parte di un maggiore complesso edilizio ubicato nel Comune di Trapani nella via Convento San Francesco di Paola n. 151 al piano primo. Tale appartamento ha ingresso diretto ed indipendente dal vano scala comune. Esso è composto da ingresso-salone, cucina-pranzo, soggiorno, tre camere, disimpegno, bagno, wc, ripostiglio oltre ad una veranda coperta ed un balcone che si affaccia direttamente sulla via San Francesco di Paola. Detta unità immobiliare risulta censita al NCEU del Comune di Trapani al foglio 3, particella 1191 sub.3, piano primo, zona censuaria 2, cat. A/2, classe 7, vani 6,5, rendita catastale euro 570,68. L'unità immobiliare si trova in zona periferica a traffico abbastanza scorrevole con sufficienti possibilità di parcheggio. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1191, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 151.130,00

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 comfort, 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trapani (TP) - Via Convento San Francesco di Paola , piano 1	172,72 mq	875,00 €/mq	€ 151.130,00	100,00%	€ 151.130,00

Valore di stima:	€ 151.130,00
------------------	--------------

Valore di stima: € 151.130,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 128.460,50

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 comfort, 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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.

Erice, li 23/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Di Trapani Daniele

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Convento San Francesco di Paola , piano 1
Piena proprietà (1000/1000) dei debitori esecutati **** Omissis **** e **** Omissis **** ciascuno per la quota di 500/1000 di un fabbricato per civile abitazione facente parte di un maggiore complesso edilizio ubicato nel Comune di Trapani nella via Convento San Francesco di Paola n. 151 al piano primo. Tale appartamento ha ingresso diretto ed indipendente dal vano scala comune. Esso è composto da ingresso-salone, cucina-pranzo, soggiorno, tre camere, disimpegni, bagno, wc, ripostiglio oltre ad una veranda coperta ed un balcone che si affaccia direttamente sulla via San Francesco di Paola. Detta unità immobiliare risulta censita al NCEU del Comune di Trapani al foglio 3, particella 1191 sub.3, piano primo, zona censuaria 2, cat. A/2, classe 7, vani 6,5, rendita catastale euro 570,68. L'unità immobiliare si trova in zona periferica a traffico abbastanza scorrevole con sufficienti possibilità di parcheggio. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1191, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare ricade nella zona omogenea B1 del Comune di Trapani: zona del tessuto urbano esistente e di completamento.

Prezzo base d'asta: € 128.460,50

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 16/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 128.460,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Trapani (TP) - Via Convento San Francesco di Paola , piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1191, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	172,72 mq
Stato conservativo:	Sulla base del sopralluogo effettuato in data 24/01/2024, lo stato conservativo dell'immobile risulta normale.		
Descrizione:	Piena proprietà (1000/1000) dei debitori esegutati **** Omissis **** e **** Omissis **** ciascuno per la quota di 500/1000 di un fabbricato per civile abitazione facente parte di un maggiore complesso edilizio ubicato nel Comune di Trapani nella via Convento San Francesco di Paola n. 151 al piano primo. Tale appartamento ha ingresso diretto ed indipendente dal vano scala comune. Esso è composto da ingresso-salone, cucina-pranzo, soggiorno, tre camere, disimpegni, bagno, wc, ripostiglio oltre ad una veranda coperta ed un balcone che si affaccia direttamente sulla via San Francesco di Paola. Detta unità immobiliare risulta censita al NCEU del Comune di Trapani al foglio 3, particella 1191 sub.3, piano primo, zona censuaria 2, cat. A/2, classe 7, vani 6,5, rendita catastale euro 570,68. L'unità immobiliare si trova in zona periferica a traffico abbastanza scorrevole con sufficienti possibilità di parcheggio. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 26/02/2010
Reg. gen. 5137 - Reg. part. 1061
Importo: € 140.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 24/03/2023
Reg. gen. 6167 - Reg. part. 4992
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura