
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gaspare Bellafiore, nell'Esecuzione Immobiliare 103/2022 del R.G.E.
promossa da

INTESA SAN PAOLO S.P.A.

Codice fiscale: 00799960158

Piazza San Carlo 156

10121 - Torino (TO)

contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarietà	3
Confini.....	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 103/2022 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 58.247,72	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	13



INCARICO

All'udienza del 06/02/2023, il sottoscritto Arch. Gaspare Bellafiore, con studio in Via Pantelleria, 18 - 91100 - Trapani (TP), e mail gbellafore.architect@gmail.com, PEC gbellafore@archiworldpec.it, Tel. 0923 593148, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 28/03/2023 (cfr. **ALLEGATO 01 – Verbale di sopralluogo**) congiuntamente con il custode giudiziario previa comunicazione al debitore da parte del custode giudiziario.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Alcamo (TP) - Via Francesco Ferruccio 142-144, piano T-1-2

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione a tre elevazioni fuori terra, costituente un'unica unità immobiliare, ubicato nel Comune di Alcamo in Via Francesco Ferruccio. L'immobile è inserito all'interno di una cortina edilizia urbana ed è libero solo sul fronte principale (via F. Ferruccio). Urbanisticamente ricade in zona B.2, zona edificata con morfologia "a spina", per come individuato nel P.R.G. del Comune di Alcamo. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli collegati da una scala interna in cemento armato, per una superficie utile totale di mq.94.58:

- **piano terra** (superficie utile mq. 32.13), accessibile sia dal vano scala che direttamente dalla via F.Ferruccio, costituito da due vani oltre wc.

- **piano primo** (superficie utile mq. 31.43) costituito da un vano cucina e un vano soggiorno oltre un piccolo wc. Tali vani sono dotati di balcone unico scoperto di mq. 5.42 prospiciente la via F.Ferruccio;

- **piano secondo** (superficie utile mq. 31.02) costituito da due camere, un wc e disimpegno.

(cfr. **ALLEGATO 02 - Elaborato Grafico**).

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Alcamo (TP) - Via Francesco Ferruccio 142-144, piano T-1-2

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:

-



-

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

-

-

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile appartiene ai debitori in virtù di Atto di Compravendita del 27/06/2001 (n. rep. 10786 n. racc. 3350, trascritto a Trapani 28/06/2001 ai nn. 13727/11474) ai rogiti del Notaio Giovanni Brucia, notaio in Alcamo (cfr. **ALLEGATO 05 - Titolo di Proprietà** e relazione notarile in fascicolo).

CONFINI

Il bene in oggetto confina:

- a nord con la particella 1391 del Foglio di Mappa n. 126 del Comune di Alcamo;
- a sud con la particella 1395 del Foglio di Mappa n. 126 del Comune di Alcamo;
- ad est con la particella 1394 del Foglio di Mappa n. 126 del Comune di Alcamo;
- ad ovest con la via Francesco Ferruccio

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,13 mq	48,47 mq	1,00	48,47 mq	3,30 m	Terra
Abitazione	31,43 mq	48,47 mq	1,00	48,47 mq	3,00 m	Primo
Balcone scoperto	5,42 mq	5,42 mq	0,25	1,35 mq	0,00 m	Primo
Abitazione	31,02 mq	48,47 mq	1,00	48,47 mq	3,27 m	Secondo
Superficie convenzionale complessiva:				146,76 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	NOTA 1	Catasto Fabbricati Fg. 124, Part. 1393 Categoria A6 C13 Rendita L. 327 Piano T
Dal 01/01/1992 al 16/11/1994		Catasto Fabbricati Sez. C, Fg. 124, Part. 1393



	proprietaria per ½ NOTA 2	Categoria A6 Cl.3, Cons. 3 vani Rendita L. 135.000 Piano T
Dal 16/11/1994 al 27/06/2001	NOTA 3	Catasto Fabbricati Fg. 126, Part. 1393
Dal 27/06/2001	NOTA 4	Catasto Fabbricati Fg. 126, Part. 1393 Categoria A4 Cl.3, Cons. 6 vani Superficie catastale 116 mq Rendita € 226,21 Piano T-1-2

NOTA 1 - Impianto meccanografico del 30/06/1987;

NOTA 2 - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

NOTA 3 - VARIAZIONE del 16/11/1994 in atti dal 16/11/1994 AMPLIAMENTO, DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 797.1/1994);

NOTA 4 - Atto del 27/06/2001 Pubblico ufficiale BRUCIA GIOVANNI Sede ALCAMO (TP) Repertorio n. 10786 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 11474.1/2001 - Reparto PI di TRAPANI in atti dal 02/07/2001.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	126	1393			A4	3	6 vani	116 mq	226,21 €	T-1-2

Corrispondenza catastale

Si evidenziano alcune difformità a seguito di un raffronto tra lo stato di fatto dei luoghi e la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio (catasto).

Più precisamente:

piano primo: è stato demolito parzialmente il tramezzo che separa il vano cucina dal vano soggiorno. Non è stato indicato in planimetria il piccolo wc adiacente al vano soggiorno.

piano secondo: diversa distribuzione degli spazi interni con chiusura del terrazzo.

Per aggiornare le variazioni al catasto occorre preliminarmente provvedere a sanare a livello urbanistico edilizio le difformità rilevate e successivamente procedere alla redazione di pratica di variazione catastale (pratica DOCF) (cfr. **ALLEGATO 04 - Stralcio, visura e planimetria catastale**).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è realizzato con struttura in muratura portante continua in conci di tufo, tramezzature in segati di tufo, scala di collegamento fra i vari piani in cemento armato rivestita in marmo, solai intermedi in latero-cemento e di copertura a falda inclinata in legno. Internamente l'immobile, completo e rifinito in ogni sua parte, è in discrete condizioni di manutenzione e presenta le seguenti rifiniture: esso risulta intonacato al civile e tinteggiato; pavimentato in mattoni in scaglietta di marmo il piano terra, in grès porcellanato il piano primo ed in parquet con zoccolatura dello stesso materiale il piano secondo. I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti a parete fino ad un'altezza di due metri circa. Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sia in legno con scuri e persiana (piano terra), sia in alluminio con avvolgibili in pvc (piano primo) che in pvc con vetrocamera ed avvolgibili (piano secondo). Gli impianti idrico ed elettrico sono realizzati sotto traccia. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento a metano e di n°2 pompe di calore e risulta allacciato tanto alla rete idrica comunale quanto alla rete fognaria cittadina (cfr. **ALLEGATO 03 – Documentazione Fotografica**).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/04/2018
- Scadenza contratto: 18/04/2026

Alla data del sopralluogo (avvenuto in data 28/03/2023), i piani primo e secondo dell'immobile risultavano occupati, in virtù di contratto di locazione (registrato in Alcamo il 23/04/2018 al n°1699 serie 3T), dalla Sig.ra (cfr. **ALLEGATO 06 - Contratto di Locazione**).

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

Il canone annuo di locazione stabilito è di € 3.600,00 (euro tremilaseicento/00) corrisposto con rate mensili anticipate dell'importo di € 300,00 (euro trecento/00) ciascuna.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/08/1964 al 27/06/2001	NOTA 1	Atto di Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Lilians Lombardo	24/08/1964	76	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Alcamo	03/09/1964	404		
Dal 27/06/2001		Atto di Compravendita			



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Brucia	27/06/2001	10786	3350
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	NOTA 2	Trapani	28/06/2001	13727	11474

NOTA 1 - In virtù di tale atto i venditori acquistarono un fabbricato terrano in seguito demolito ed in luogo del quale venne realizzato l'attuale fabbricato in virtù dei titoli edilizi del 02/08/1966 e del 04/05/1970.

NOTA 2 - In virtù di tale atto i debitori acquistarono un fabbricato civile sito in Alcamo, via Francesco Ferruccio nn.142/144, composto da piano terra, primo, secondo, con area libera sovrastante, per complessivi sei vani catastali (cfr. ALLEGATO 05 – Titolo di Proprietà).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Trapani aggiornate al 15/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. **ALLEGATO 08 – Visure Ipotecarie Agenzia delle Entrate/Territorio**):

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Trapani il 30/09/2009

Reg. gen. 23954 - Reg. part. 3976

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

A favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A.

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 85.000,00

Percentuale interessi: 5,80 %

Rogante: Notaio Giacalone Vincenzo

Data: 24/09/2009

N° repertorio: 25901

N° raccolta: 4332

Trascrizioni

Verbale Pignoramento Immobili

Trascritto a Trapani il 21/11/2022

Reg. gen. 23407 - Reg. part. 19571

Quota: 1/1

A favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A.

Contro

Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio/Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (una volta estinto il debito ipotecario) consiste in € 294,00 per la cancellazione di ogni pignoramento, € 0,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da mutuo (Legge Bersani).

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore vigente, adottato con Delibera Consiliare n°143 del 04/08/1997 con approvazione definitiva n°404/DRU del 04/07/2001, classifica l'immobile, secondo l'art. 34 delle Norme Tecniche d'Attuazione, zona B2 - Zona edificata con morfologia "a spina".

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie (cfr. **ALLEGATO 07 – Documentazione U.T.C. Comune di Alcamo**):

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI DEL 02/08/1966 (Pratica n° 1088/1966)

Veniva autorizzata, giusto parere favorevole della C.E. in data 27/07/1966, la demolizione di un fabbricato terrano esistente e la ricostruzione dello stesso con la sopraelevazione di un primo piano e un piano terrazza.

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI DEL 04/05/1970 (Pratica n° 145/1970)

Venivano autorizzate, giusto parere favorevole della C.E. in data 08/04/1970, le modifiche al progetto approvato in data 27/07/1966. Precisamente le modifiche consistevano in una diversa distribuzione degli spazi interni dei vari piani.

Il fabbricato è sprovvisto di agibilità.

DIFFORMITÀ RILEVATE

Da un raffronto fra lo stato di fatto dei luoghi e l'ultimo progetto approvato (**NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI DEL 04/05/1970**) si rilevano nell'immobile le seguenti difformità:

Piano terra: realizzazione di un bagno;

Piano primo: diversa distribuzione degli spazi interni. In luogo del vano sala, vano letto e del wc attualmente si trovano un vano cucina, un vano soggiorno ed un piccolo riposto.

Piano secondo: diversa distribuzione degli spazi interni con chiusura della terrazza sul lato prospiciente la via pubblica. In luogo del vano cucina, vano pranzo, della terrazza si trovano due vani letto, un disimpegno e un wc, quest'ultimo ubicato in posizione differente rispetto al progetto approvato.

Tali difformità, realizzate senza alcuna autorizzazione edilizia, sono regolarizzabili previa presentazione di pratica edilizia (S.C.I.A. in sanatoria). Il wc realizzato al piano terra potrà essere regolarizzato previa realizzazione di aerazione forzata e la chiusura della terrazza di piano secondo (realizzazione di solaio in legno) previa opportuna pratica presso il Genio Civile di Trapani. Gli oneri tecnici per l'inoltro della pratica di regolarizzazione degli abusi riscontrati presso l'U.T.C. di Alcamo ammontano a circa € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00) a cui vanno aggiunti gli oneri richiesti in sede di istruttoria pratica (€ 60,00 per diritti di istruttoria, € 65,28 per diritti di segreteria) oltre la sanzione che sarà quantificata a seguito dell'inoltro della pratica edilizia. Gli oneri tecnici per la pratica da inoltrare al Genio Civile di Trapani ammontano a circa € 1.000,00 (euro mille/00). Gli oneri tecnici per la regolarizzazione catastale (pratica Docfa) ammontano a circa € 500,00 (euro cinquecento/00). Successivamente occorrerà presentare la pratica di agibilità (S.C.A.) i cui costi, comprensivi degli oneri tecnici, ammontano a circa € 1.500,00 (euro millecinquecento/00).



Pertanto i costi totali per la regolarizzazione urbanistica ammontano ad € 5.625,28 (euro cinquemilaseicentoventicinque/28).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Allegato al contratto di locazione risulta un Attestato di Prestazione Energetica emesso in data 18/04/2018 in corso di validità (scadenza 18/04/2028 - Id: 490605) che classifica l'immobile in classe energetica G - kWh/mq.anno 206,8 (cfr. **ALLEGATO 09 – Attestato di Prestazione Energetica**).

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, consistenza, regolarità geometrica della forma, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza allo studio comparativo di tabelle analitiche elaborate da associazioni del settore immobiliare, l'osservatorio immobiliare de IL SOLE 24ORE e il borsino immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Territorio (O.M.I.), hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente lotto:

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Alcamo (TP) - Via Francesco Ferruccio 142-144, piano T-1-2

Piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione a tre elevazioni fuori terra, costituente un'unica unità immobiliare, ubicato nel Comune di Alcamo in Via Francesco Ferruccio. L'immobile è inserito all'interno di una cortina edilizia urbana ed è libero solo sul fronte principale (via F.Ferruccio). Urbanisticamente ricade in zona B.2, zona edificata con morfologia "a spina", per come individuato nel P.R.G. del Comune di Alcamo. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli collegati da una scala interna in cemento armato, per una superficie utile totale di mq.94.58: - piano terra (superficie utile mq. 32.13), accessibile sia dal vano scala che direttamente dalla via F.Ferruccio, costituito da due vani oltre wc. - piano primo (superficie utile mq. 31.43) costituito da un vano cucina ed un vano soggiorno da cui si accede ad un piccolo riposto. Tali vani sono dotati di balcone unico scoperto di mq. 5.42 prospiciente la via F.Ferruccio; - piano secondo (superficie utile mq. 31.02) costituito da due camere, un wc e disimpegno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 126, Part. 1393, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 73.380,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Alcamo (TP) - Via Francesco Ferruccio 142-144, piano T-1-2	146,76 mq	500,00 €/mq	€ 73.380,00	100,00%	€ 73.380,00



Valore di stima:	€ 73.380,00
------------------	-------------

Valore di stima: € 73.380,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5625,28	€

Valore finale di stima: € 56.747,72

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, 16/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gaspare Bellafiore



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Alcamo (TP) - Via Francesco Ferruccio 142-144, piano T-1-2
Piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione a tre elevazioni fuori terra, costituente un'unica unità immobiliare, ubicato nel Comune di Alcamo in Via Francesco Ferruccio. L'immobile è inserito all'interno di una cortina edilizia urbana ed è libero solo sul fronte principale (via F.Ferruccio). Urbanisticamente ricade in zona B.2, zona edificata con morfologia "a spina", per come individuato nel P.R.G. del Comune di Alcamo. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli collegati da una scala interna in cemento armato, per una superficie utile totale di mq.94.58:
 - piano terra (superficie utile mq. 32.13), accessibile sia dal vano scala che direttamente dalla via F.Ferruccio, costituito da due vani oltre wc.
 - piano primo (superficie utile mq. 31.43) costituito da un vano cucina e un vano soggiorno oltre un piccolo wc. Tali vani sono dotati di balcone unico scoperto di mq. 5.42 prospiciente la via F.Ferruccio; - -
 - piano secondo (superficie utile mq. 31.02) costituito da due camere, un wc e disimpegno. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 126, Part. 1393, Categoria A4.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore vigente, adottato con Delibera Consiliare n°143 del 04/08/1997 con approvazione definitiva n°404/DRU del 04/07/2001, classifica l'immobile, secondo l'art. 34 delle Norme Tecniche d'Attuazione, zona B2 - Zona edificata con morfologia "a spina".

Prezzo base d'asta: € 58.247,72



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 103/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 58.247,72

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Alcamo (TP) - Via Francesco Ferruccio 142-144, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 126, Part. 1393, Categoria A4	Superficie	146,76 mq
Descrizione:	Piena proprietà di un fabbricato per civile abitazione a tre elevazioni fuori terra, costituente un'unica unità immobiliare, ubicato nel Comune di Alcamo in Via Francesco Ferruccio. L'immobile è inserito all'interno di una cortina edilizia urbana ed è libero solo sul fronte principale (via F.Ferruccio). Urbanisticamente ricade in zona B.2, zona edificata con morfologia "a spina", per come individuato nel P.R.G. del Comune di Alcamo. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli collegati da una scala interna in cemento armato, per una superficie utile totale di mq.94.58: - <u>piano terra</u> (superficie utile mq. 32.13), accessibile sia dal vano scala che direttamente dalla via F.Ferruccio, costituito da due vani oltre wc. - <u>piano primo</u> (superficie utile mq. 31.43) costituito da un vano cucina e un vano soggiorno oltre un piccolo wc. Tali vani sono dotati di balcone unico scoperto di mq. 5.42 prospiciente la via F.Ferruccio; - piano secondo (superficie utile mq. 31.02) costituito da due camere, un wc e disimpegno.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Trapani il 30/09/2009

Reg. gen. 23954 - Reg. part. 3976

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

A favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A.

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 85.000,00

Percentuale interessi: 5,80 %

Rogante: Notaio Giacalone Vincenzo

Data: 24/09/2009

N° repertorio: 25901

N° raccolta: 4332

Trascrizioni

Verbale Pignoramento Immobili

Trascritto a Trapani il 21/11/2022

Reg. gen. 23407 - Reg. part. 19571

Quota: 1/1

A favore di INTESA SAN PAOLO S.P.A.

Contro

Formalità a carico della procedura

