
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cammarata Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2021 del R.G.E.
promossa da

contro



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto 2	4
Descrizione	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti	8
Lotto 2	11
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto 2	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 6/2021 del R.G.E.	12
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 430.380,00	12



INCARICO

All'udienza del 19/05/2021 , la sottoscritta Arch. Cammarata Anna, con studio in Via Casalbianco n° 135 Valderice, - 91019 - Valderice (TP), email annacamm@libero.it, PEC anna.cammarata@archiworldpec.it, Tel. 3208638511, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/05/2021 accettava l'incarico per accettazione telematica.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Lotto n° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Natale Augugliaro n° 1, piano 1°;
- **Lotto n° 2** - Fabbricato civile ubicato a Favignana (TP) - Strada Costiera di Mezzogiorno s.n.c. - Lido Burrone, piano T-1°;



LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Favignana (TP) - Via Costiera di Mezzogiorno s.n.c., piano 1°.

DESCRIZIONE

Il fabbricato in oggetto ricade nel Comune di Favignana in Via Costiera di Mezzogiorno s.n.c. - Lido Burrone, è ubicato all'interno di un cortile recintato da muro perimetrale con alberi di pino all'interno.

Il fabbricato oggetto di pignoramento è censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 39 particella 379 con destinazione civile abitazione di proprietà del sig. _____ per giusta Donazione e Successione.

L'edificio in oggetto è formato da piano terra e primo, di cui al piano terra troviamo un soggiorno di mq. 15,00 e un bagno di mq. 2,40 con la cucina esterna di mq. 7,00, dal soggiorno tramite una piccola scala si accede al piano primo di cui troviamo una camera di mq. 12,40 e un bagno 1 di mq. 1,95. Prospiciente il lato sud-ovest è presente un pergolato adiacente ad una tettoia chiusa con all'interno un bagno e una cucina -soggiorno, oltre un deposito affiancata esternamente alla tettoia. L'area esterna esclusiva del fabbricato è di mq. 243,00 (vedi ALLEGATO 2- planimetria generale ed ALLEGATO 3 - documentazione fotografica). La zona in cui ricade il fabbricato è nelle immediate vicinanze della spiaggia denominata Lido Burrone (vd. Allegati 1).

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

-

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

- _____ (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'edificio in oggetto confina a nord con Strada Comunale Costiera Mezzogiorno a est con altra ditta eredi di _____ a sud e ovest con altra ditta eredi di _____



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione p.t.	17,40 mq	24,60 mq	1,00	24,60 mq	2,10 m	T
Abitazione P.1°	14,35 mq	24,60 mq	1,00	24,60 mq	2,10 m	1°
Cucina Esterna	7,00 mq	9,30 mq	1,00	9,30 mq	2,90 m	T
Cortile - Area esterna Esclusiva Pavimentata	243,00 mq	250,00 mq	0,35	87,50 mq	0,00 m	T
Veranda Coperta	12,30 mq	12,20 mq	0,45	5,49 mq	0,00 m	T
Pergolato	17,90 mq	17,90 mq	0,25	4,47 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				155,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				155,96 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/03/1982 al 11/04/2022		Catasto Fabbricati Fg. 39, Part. 379 Categoria A4 Cl. 7, Cons. 5 vani Rendita € 247,90 Piano T-1°

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	39	379			A4	7	5 vani		247,9 €	T-1°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Alla data del sopralluogo 01/07/2021 (vd. allegato B e C), la sottoscritta C.T.U. ha rilevato difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Le difformità consistono nell'aver realizzato opere interne senza comunicazione, che consistono nella realizzazione di un bagno e una cucina all'interno della tettoia chiusa, oltre la mancanza della sagoma del vano deposito.

STATO CONSERVATIVO

In data 14/06/2021 durante il sopralluogo ho accertato che l'appartamento si presenta in buono stato conservativo sia strutturale ma anche di salubrità degli ambienti sia all'interno che all'esterno del lotto. (vd. ALLEGATO 3-Documentazione Fotografica).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è formato da un piano terra e primo a cui si accede tramite una scala interna. Al piano terra troviamo una cucina esterna, soggiorno e un bagno; al piano primo una camera e un bagno. La struttura portante dell'edificio è in muratura. L'altezza interna utile è di 2,10 mt ad eccezione della cucina esterna di mt. 2,90. I solai in latero-cemento.

Le rompagnature e tramezzature interne sono in tufi di Favignana.

Il prospetto esterno è rivestito con piastrelle in pietra al piano terra e la rimanente parte con finitura cementizia. Gli infissi esterni e interni in legno. I pavimenti sono in ceramica.

Il Cortile esterno è pavimentato con piastrelle in ceramica.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore in possesso del bene stesso unicamente come custode il sig. _____ e residente a Trapani nella Via Santa Maria di Capua n° 42.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/1982 al 10/09/2015	proprietario per (QUOTA E DIRITTO), 1/1; Codice Fiscale/P.IVA:	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Piazza Antonio Aldo	12/03/1982	4370	1602
Trascrizione					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	06/04/1982		
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Conservatoria di Trapani	06/04/1982	2575	6381
Dal 10/09/2015 al 07/11/2019	Dichiarazione di Successione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/11/2019	60/9990/18	
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	07/11/2019	19636	15494
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Trapani aggiornate al 12/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TRAPANI il 05/04/2016
Reg. gen. 6562 - Reg. part. 554
Importo: € 6.229,16
A favore di
Contro
- **IPOTECA LEGALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TRAPANI il 14/02/2019
Reg. gen. 2915 - Reg. part. 264



Quota: 1/1
Importo: € 15.797,49
A favore di
Contro

- **IPOTECA LEGALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TRAPANI il 14/02/2019
Reg. gen. 2914 - Reg. part. 263
Quota: 1/1
Importo: € 14.629,58
A favore di

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO**
Trascritto a TRAPANI il 27/01/2021
Reg. gen. 1345 - Reg. part. 1116
Quota: 1/1
A favore di
Contro

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è ubicato nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Favignana nella zona omogenea A2. La zona omogenea A2 comprende i tessuti degli insediamenti al di fuori del centro urbano dell'isola di Favignana che, nel tempo hanno caratterizzato la sua storia insediativa più Piano Regolatore Generale - Norme di Attuazioni recente permettendo di poterli considerare vere e proprie frazioni denominate Punta lunga, Burrone, Quattro Vanelle. (vd. allegato 1).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Dalla documentazione presente agli atti, il fabbricato è una vecchia costruzione realizzato in data antecedente al 1967. Inerente la tettoia Chiusa presente nella Planimetria Catastale, non si evince agli Atti la sua Conformità dal punto di Vista Urbanistico. Inoltre durante il Sopralluogo ho accertato all'interno della tettoia la presenza di un bagno non conforme alla Normativa urbanistica. Inoltre anche il Deposito affiancato alla tettoia non risulta Conforme dal Punto di Vista Urbanistico. (Le Conformità non si evincono neanche dal Punto di Vista Notarile Atto di divisione del 12/03/1982 n° 4370 rep. n° 1602 raccolta Notaio Piazza Antonio Aldo).



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.,

Viene redatto dal C.T.U.

STIMA LOTTO 1

LOTTO 2

Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Favignana (TP) - Via Costiera di Mezzogiorno s.n.c., piano 1°

Il fabbricato in oggetto ricade nel Comune di Favignana in Via Costiera di Mezzogiorno s.n.c. - Lido Burrone, è ubicato all'interno di un cortile recintato da muro perimetrale con alberi di pino all'interno. Il fabbricato oggetto di pignoramento è censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 39 particella 379 con destinazione civile abitazione di proprietà del sig. _____ per giusta Donazione e Successione. L'edificio in oggetto è formato da piano terra e primo, di cui al piano terra troviamo un soggiorno di mq. 15,00 e un bagno di mq. 2,40 con la cucina esterna di mq. 7,00, dal soggiorno tramite una piccola scala si accede al piano primo di cui troviamo una camera di mq. 12,40 e un bagno 1 di mq. 1,95. Prospiciente il lato sud-ovest è presente un pergolato adiacente ad una tettoia chiusa con all'interno un bagno e una cucina -soggiorno, oltre un deposito affiancata esternamente alla tettoia. L'area esterna esclusiva del fabbricato è di mq. 243,00 (vedi ALLEGATO 2- planimetria generale ed ALLEGATO 3 - documentazione fotografica). La zona in cui ricade il fabbricato è nelle immediate vicinanze della spiaggia denominata Lido Burrone (vd. Allegati 1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 379, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 430.380,00

Dalle Verifiche effettuate non si è reperita documentazione inerente la Tettoia e il Deposito, e dell'Autorizzazione del Pergolato. La sottoscritta si riserva di fare ulteriori verifiche per chiarire se è possibile la compatibilità urbanistica dei vani.

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. Inoltre il criterio di stima adottato nella presente relazione è stato quello del più probabile valore di mercato, inteso come il prezzo al quale l'immobile potrebbe essere ceduto con un contratto privato, stipulato tra un compratore e un venditore con interessi contrapposti alla data della stima. Nella prima fase del processo estimativo si è quindi venuti a conoscenza dei prezzi pagati negli ultimi anni di beni simili uniformi per caratteristiche (zona residenziale, servizi di zona). Per la ricerca dei dati di mercato di immobili simili, ci si è basati anche sui dati a disposizione nel settore delle agenzie immobiliari di zona. E' stato utilizzato anche come riferimento i dati pubblicati sul sito dell'Agenzia del Territorio, Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, con i dati aggiornati al 2° semestre 2021.

Raccolti i dati necessari per effettuare una stima sintetica monoparametrica si è determinato il prezzo medio unitario (€/mq.) per immobili aventi caratteristiche omogenee.



Per finire la stima si è basata dunque sul confronto, attribuendo all'immobile stimato l'equo valore, in analogia ai prezzi di mercato praticati ad altri fabbricati dello stesso genere, avvalendosi anche delle esperienze di mercato, ossia di compravendite riguardanti beni simili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato civile Favignana (TP) - Via Costiera di Mezzogiorno s.n.c., piano 1°	143,46 mq	3.000,00 €/mq	€ 430.380,00	100,00%	€ 430.380,00
				Valore di stima:	€ 430.380,00

Valore di stima: € 430.380,00

Valore finale di stima: € 430.380,00

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.

Trapani, li 13/04/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Cammarata Anna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 1 - STRALCI COROGRAFICI ;
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 2 - PLANIMETRIA GENERALE;
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ;
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO 4 - AGENZIA DELLE ENTRATE - QUOTAZIONI IMMOBILIARI ;
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO A - VERBALE DI CONFERIMENTO INCARICO N° 1 Altri allegati -
- ✓ N° 1 Altri allegati -ALLEGATO B - VERBALE DI SOPRALLUOGO;
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO C - DOCUMENTAZIONE CATASTALE ;



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Favignana (TP) - Via Costiera di Mezzogiorno s.n.c., piano 1°
Il fabbricato in oggetto ricade nel Comune di Favignana in Via Costiera di Mezzogiorno s.n.c. - Lido Burrone, è ubicato all'interno di un cortile recintato da muro perimetrale con alberi di pino all'interno. Il fabbricato oggetto di pignoramento è censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 39 particella 379 con destinazione civile abitazione di proprietà del sig. _____ per giusta Donazione e Successione. L'edificio in oggetto è formato da piano terra e primo, di cui al piano terra troviamo un soggiorno di mq. 15,00 e un bagno di mq. 2,40 con la cucina esterna di mq. 7,00, dal soggiorno tramite una piccola scala si accede al piano primo di cui troviamo una camera di mq. 12,40 e un bagno 1 di mq. 1,95. Prospiciente il lato sud-ovest è presente un pergolato adiacente ad una tettoia chiusa con all'interno un bagno e una cucina -soggiorno, oltre un deposito affiancata esternamente alla tettoia. L'area esterna esclusiva del fabbricato è di mq. 243,00 (vedi ALLEGATO 2- planimetria generale ed ALLEGATO 3 - documentazione fotografica). La zona in cui ricade il fabbricato è nelle immediate vicinanze della spiaggia denominata Lido Burrone (vd. Allegati 1). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 379, Categoria A4. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il fabbricato è ubicato nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Favignana nella zona omogenea A2. La zona omogenea A2 comprende i tessuti degli insediamenti al di fuori del centro urbano dell'isola di Favignana che, nel tempo hanno caratterizzato la sua storia insediativa più Piano Regolatore Generale - Norme di Attuazioni recente permettendo di poterli considerare vere e proprie frazioni denominate Punta lunga, Burrone, Quattro Vanelle. (vd. allegato 1).

Prezzo base d'asta: € 430.380,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 6/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 430.380,00

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Favignana (TP) - Via Costiera di Mezzogiorno s.n.c., piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 39, Part. 379, Categoria A4	Superficie	143,46 mq
Stato conservativo:	In data 14/06/2021 durante il sopralluogo ho accertato che l'appartamento si presenta in buono stato conservativo sia strutturale ma anche di salubrità degli ambienti sia all'interno che all'esterno del lotto. (vd. ALLEGATO 3-Documentazione Fotografica).		
Descrizione:	Il fabbricato in oggetto ricade nel Comune di Favignana in Via Costiera di Mezzogiorno s.n.c. - Lido Burrone, è ubicato all'interno di un cortile recintato da muro perimetrale con alberi di pino all'interno. Il fabbricato oggetto di pignoramento è censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 39 particella 379 con destinazione civile abitazione di proprietà del sig. _____ per giusta Donazione e Successione. L'edificio in oggetto è formato da piano terra e primo, di cui al piano terra troviamo un soggiorno di mq. 15,00 e un bagno di mq. 2,40 con la cucina esterna di mq. 7,00, dal soggiorno tramite una piccola scala si accede al piano primo di cui troviamo una camera di mq. 12,40 e un bagno 1 di mq. 1,95. Prospiciente il lato sud-ovest è presente un pergolato adiacente ad una tettoia chiusa con all'interno un bagno e una cucina -soggiorno, oltre un deposito affiancata esternamente alla tettoia. L'area esterna esclusiva del fabbricato è di mq. 243,00 (vedi ALLEGATO 2- planimetria generale ed ALLEGATO 3 - documentazione fotografica). La zona in cui ricade il fabbricato è nelle immediate vicinanze della spiaggia denominata Lido Burrone (vd. Allegati 1).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità tras crizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore in possesso del bene stesso unicamente come custode il sig. _____ e residente a Trapani nella Via Santa Maria di Capua n° 42.		

