
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

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

Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe,
nell'Esecuzione Immobiliare **n. 71/2019** R.G.E.

promossa da

Omissis

e proseguita 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	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	11

INCARICO

In data 21/12/2021, 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 23/12/2021 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 Castellammare del Golfo (TP) - via Duchessa n. 33, piano 2° (Coord. Geografiche: N 38°02'112" E 12°89'067")

L'inizio delle operazioni peritali, comunicato alle parti con pec del 30.12.2021, fissato per il 14.01.2022 è stato rinviato per emergenza Covid all'interno del nucleo familiare della debitrice, al 27.01.2022 dandone comunicazione con pec del 19.01.2022 (allegato n. 1).

Il sopralluogo presso l'immobile è stato effettuato in data 27 gennaio 2022 alle ore 9,30 con la presenza della debitrice eseguita assistita dal proprio legale, Avv. Omissis (allegato n. 2 verbale di sopralluogo).

DESCRIZIONE

Appartamento di civile abitazione, posto al piano secondo, censito al foglio 50 particella 2310 sub. 40.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castellammare del Golfo (TP) - via Duchessa n. 33, piano 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:

- Omissis (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: Omissis

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina da nord in parte con vano scala e in parte con appartamento complanare di proprietà Omissis (sub. 37), da est in parte con vano scala e in parte con area soprastante la corte di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare di piano terra (sub. 32), da sud e da ovest con detta area di pertinenza esclusiva dell'unità di piano terra (sub. 32).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	126,25 mq	145,00 mq	1,00	145,00 mq	2,70 m	Secondo
Balconi 1-2-3 lato ovest	19,00 mq	19,00 mq	0,25	4,75 mq	2,70 m	Secondo
Balconi 1-2 lato sud	7,20 mq	7,20 mq	0,25	1,80 mq	2,70 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				151,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				151,55 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
	50	2310	40		A2	7	6,5 vani	155 mq	453,19 €	2	

(allegato n. 4 visura catastale).

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi è corrispondente alla planimetria catastale (allegato n. 5).

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento di cui trattasi, ad oggi è in buone condizioni conservative e di manutenzione; al momento non sono previsti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

PARTI COMUNI

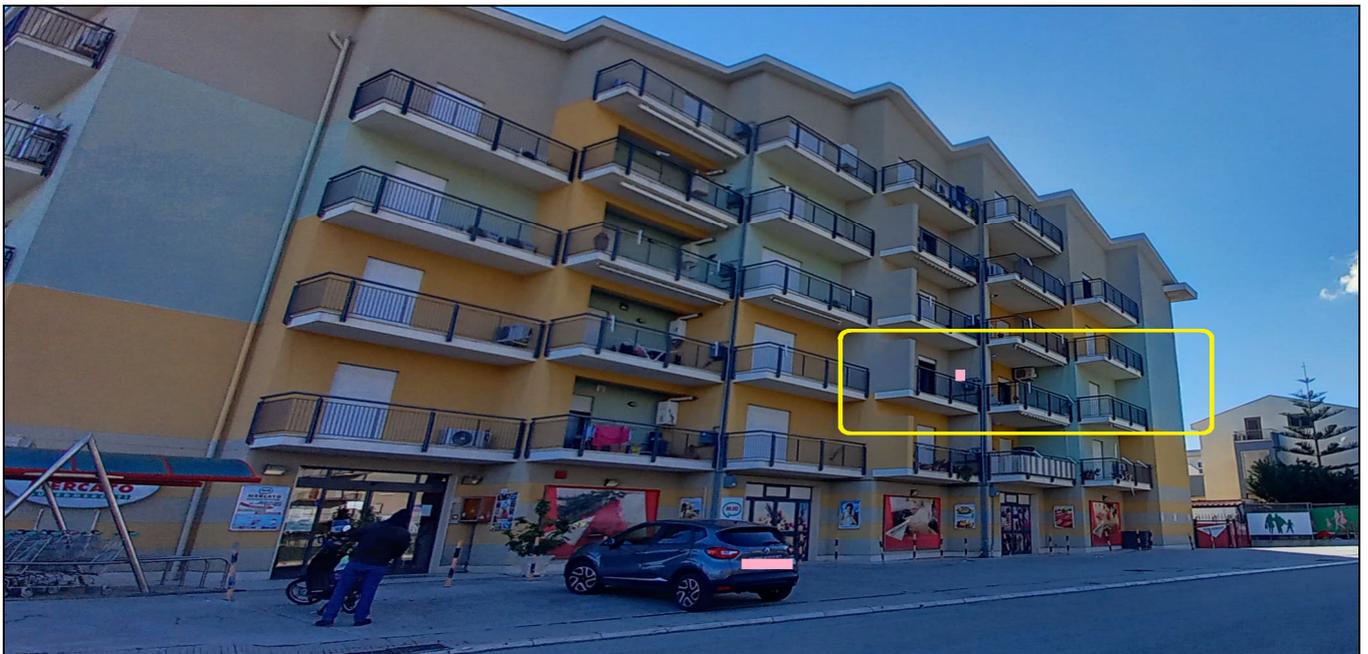
L'immobile ha diritto alla rata proporzionale di comproprietà di tutto quanto per legge, consuetudine, destinazione e stato dei luoghi deve considerarsi parte condominiale, ai sensi degli art. 1117 e seguenti del Codice Civile, dell'edificio "Condominio Fiordaliso" in cui il medesimo è compreso.

Al riguardo si precisa:

- che le particelle 2310/1 e 2310/2, beni comuni non censibili, individuano alcuni spazi liberi dal lato est del fabbricato e che sono considerati in comune tra tutte le unità immobiliari presenti;
- che la particella 2310/4, bene comune non censibile, individua l'androne di piano terra, il vano scala, l'ascensore, lo scivolo di accesso al piano interrato, tutti enti che devono considerarsi comuni alle predette unità dell'edificio;
- che la corte ubicata dal lato ovest ed in piccola parte dal lato sud del fabbricato, è di esclusiva proprietà dell'unità immobiliare di piano terra.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in descrizione è un appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, facente parte dell'edificio condominiale, sito in Castellammare del Golfo, nella Contrada Duchessa, posto ad angolo tra la via Duchessa e la via Padre Antonino Giordano, con accessi condominiali su via Duchessa contraddistinti con il civico 33.



Il complesso edilizio, denominato "Condominio Fiordaliso", è ubicato nella zona semicentrale, nord-est, del centro abitato di Castellammare del Golfo, interamente urbanizzata e ben servita da negozi di prima necessità, uffici, negozi e scuole, ecc.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in questione, risalente ad oltre un ventennio, comprende un piano interrato e sei elevazioni fuori terra destinati a civile abitazione, oltre a circostanti aree scoperte adibite a posti auto, spazi di manovra, corti ed aree a verde comune. L'intero edificio è realizzato con struttura intelaiata con travi e pilastri in c.a., fondazioni con travi e cordoli in c.a., compagnatura e tramezzatura in conci e segati di tufo, solai in latero cemento, copertura a terrazzo e prospetto esterno rifinito con intonaco rasato (allegato n. 3 foto n. 1-2); 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, con porta di accesso a sinistra salendo le scale ed uscendo dall'ascensore, è composto: da un ingresso, un ampio vano salone, un vano cucina-pranzo, uno studiolo, due camere da letto di cui una con cabina armadio, una cameretta, un bagno, un w.c. ed un riposto, oltre tre balconi sul lato ovest e due sul lato sud, per una superficie utile di mq 126,25 e lorda di mq 145,00 (allegato n. 6 elaborato planimetrico).



Le rifiniture interne sono del tipo civile: pareti e soffitti tonachinati e tinteggiati con idropittura lavabile e in parte rifiniti con pittura spatolata, pavimentazione con mattoni di gres porcellanato e zocchetto in ceramica, porte in legno tamburato di buona fattura e di colore scuro, infissi esterni in legno del tipo Douglas con vetrocamera e avvolgibili esterni in p.v.c.; i servizi igienici sono provvisti di tutti i pezzi sanitari, con pavimentazione e rivestimento pareti con piastrelle di ceramica; impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sottotraccia collegato alla rete comunale; porta di ingresso del tipo blindato (allegato n. 3 foto n. 3-4-5-6-

7-8-9-10). L'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia autonoma a metano collocata esternamente; il raffreddamento è garantito da condizionatori elettrici a parete.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla debitrice esecutata, come propria residenza/abitazione e del nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/08/1979 al 04/04/2000	Omissis, relativamente ad una parte del terreno su cui è realizzato l'edificio, da potere di Omissis che si era riservata l'usufrutto e che è deceduta il 07/04/1983 Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Gaspare Spedale	01/08/1979	131726	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	16/08/1979	14028	12430
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/03/1994 al 24/11/1999	Omissis e Omissis, relativamente ad una parte del terreno su cui è realizzato l'edificio, per successione testamentaria a Omissis deceduta il 26/03/1994, in virtù del testamento pubblicato dal notaio Alberto Tranchida, registrato a Trapani il 27/05/1994 e dichiarazione a fianco indicata. L'accettazione tacita d'eredità risulta trascritta il 19/11/2004 ai n. 35286 reg. gen. / 24916 reg. part. Codice Fiscale/P.IVA:	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	24/08/2006	26323	15761
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trapani	22/09/1994	1653	322		
Dal 05/12/1994 al 24/11/2004	Omissis, relativamente ad una parte del terreno su cui è realizzato l'edificio, per acquisto fattone da potere di Omissis Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Alberto Tranchida	05/12/1994	14481	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	06/12/1994	20467	16766
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	16/12/1994	3580	
Dal 25/11/1999 al 24/11/2004	Omissis, relativamente ad una parte del terreno su cui è realizzato l'edificio, per acquisto fattone da potere di Omissis e Omissis Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Alberto Tranchida	25/11/1999	21984	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	30/11/1999	20290	16376
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trapani	10/12/1999	4224			
Dal 05/04/2000 al 23/07/2000	Omissis, relativamente ad una parte del terreno su cui è realizzato l'edificio, da potere di Omissis Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Alberto Tranchida	05/04/2000	22552	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	12/04/2000	6913	5519
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 24/07/2000 al 24/11/2004	Omissis, relativamente ad una parte del terreno su cui è realizzato l'edificio, per acquisto fattone da potere di Omissis Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Alberto Tranchida	24/07/2000	23025	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	28/07/2000	13906	11205
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trapani	02/08/2000	2571			
Dal 11/10/2000 al	Omissis, relativamente ad una parte del	Atto di Compravendita			

24/11/2004	terreno su cui è realizzato l'edificio, per acquisto fattone da potere di Omissis Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Alberto Tranchida	11/10/2000	23302	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	13/10/2000	17476	14010
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trapani	19/10/2000	3365			
Dal 25/11/2004 al 05/11/2012	Omissis per 1/2 e Omissis per 1/2, per acquisto fattone da potere di Omissis Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Manfredi Marretta	25/11/2004	6332	2353
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	26/11/2004	36047	25387
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Trapani	25/11/2004	4896			
Dal 06/11/2012 ad oggi	Omissis, proprietaria per 1/1, in separazione dei beni, per acquisto fattone da potere di Omissis e Omissis Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Alberto Tranchida	06/11/2012	38592	13357
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	09/11/2012	20728	16977
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Trapani	08/11/2012	6286 Serie 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

Dalla certificazione notarile, presente nel fascicolo informatico, aggiornata al 06/06/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto di concessione di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 26/11/2004
Reg. gen. 36048 - Reg. part. 7580
Quota: 1/1
Importo: € 188.800,00
A favore di Omissis
Contro Omissis
Capitale: € 94.400,00
Rogante: notaio Manfredi Marretta
Data: 25/11/2004
N° repertorio: 6333
N° raccolta: 2354
- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73
Iscritto a Trapani il 07/06/2010
Reg. gen. 13248 - Reg. part. 2330
Quota: 1/2
Importo: € 117.186,34
A favore di Omissis
Contro Omissis
Capitale: € 58.593,17
Data: 27/05/2010
N° repertorio: 67237/2009
- **Ipoteca legale** derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73
Iscritto a Trapani il 22/04/2011
Reg. gen. 8588 - Reg. part. 1231
Quota: 1/2
Importo: € 83.501,58
A favore di Omissis
Contro Omissis
Capitale: € 41.750,79
Data: 31/01/2011
N° repertorio: 5867/2011

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 06/06/2019
Reg. gen. 10627 - Reg. part. 8388
Quota: 1/1
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 € 917,00 ossia € 35,00 per l'ipoteca volontaria, € 294,00 (importo minimo) per ogni ipoteca legale ed € 294,00 per il verbale di pignoramento immobili.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'edificio "Condominio Fiordaliso" di cui fa parte l'appartamento è stato costruito in virtù del progetto presentato in data 29.11.1999 prot. n. 14561/A presso il Comune di Castellammare del Golfo, giusta parere favorevole del 27.01.2000 e relativa Concessione Edilizia rilasciata in data 07.11.2000 al n. 192; in corso d'opera è stato presentato progetto di variante in data 13.07.2003 al prot. n. 19520, per il quale è stato espresso dalla C.E. parere favorevole in data 04.11.2003 ed è stata rilasciata in data 24.12.2003 la Concessione Edilizia n. 190/2003, ed il successivo Provvedimento di Variante del 22.09.2005 n. 289/2005.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'appartamento in descrizione è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto in data 05.11.2012 dal geom. Omissis di Castellammare del Golfo, con validità fino al 04.11.2022.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'appartamento fa parte dell'edificio condominiale denominato "Condominio Fiordaliso"; da comunicazione resa dall'amministratore condominiale in data 08/02/2022, si evince che la rata ordinaria mensile ammonta ad € 30,00 (preventiva), che le quote risultano pagate a tutto il 2021 e che non sono stati approvati lavori straordinari (allegato n. 7).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la valutazione dei beni 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 gli immobili in questione, si è disposta una scrupolosa indagine di mercato assumendo informazioni presso operatori del settore, agenzie immobiliari, intermediari e

proprietari, 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 dei beni, 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 2°, ubicato a Castellammare del Golfo (TP) - via Duchessa n. 33.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 2310, Sub. 40, Categoria A2
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 p. 2° in Castellammare del Golfo (TP) - via Duchessa n. 33	151,55 mq	850,00 €/mq	€ 128.817,50	100,00%	€ 128.817,50
				Valore di stima:	€ 128.817,50

Valore di stima: € 128.817,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Adeguamento e correzioni 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: € 110.000,00

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 23/02/2022

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Avvisi operazioni peritali del 30/12/2021 e 19/01/2022
- ✓ N° 2 - Verbale di sopralluogo del 27/01/2022
- ✓ N° 3 - Riprese fotografiche
- ✓ N° 4 - Visura catastale immobile
- ✓ N° 5 - Planimetria catastale
- ✓ N° 6 - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 7 - Comunicazione amministratore condominiale