
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Santoro Luciano, nell'Esecuzione Immobiliare 37/2024 del R.G.E.

promossa 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
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11

INCARICO

In data 14/05/2024, il sottoscritto Arch. Santoro Luciano, con studio in Corso Piersanti Mattarella, 142 - 91100 - Trapani (TP), email santoro.luciano@tiscali.it, PEC luciano.santoro@archiworldpec.it, Tel. 0923 555 611, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/05/2024 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 Erice (TP) - via Catania, 28, piano 1 (Coord. Geografiche: 38°01'05,48" nord - 12°33'11,00" est)

DESCRIZIONE

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posto al piano primo, facente parte di un edificio a tre elevazioni fuori terra, sito nel Comune di Erice nella via Catania n. 28; detto appartamento, adibito ad uso residenziale, è composto di quattro vani, cucina, bagno, ingresso-disimpegno, corridoio, veranda coperta retrostante e due balconi di cui uno prospiciente sulla via Catania.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - via Catania, 28, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Aggiornamento dell'ispezione ipotecaria al 28/06/2024.

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)

Alla data di acquisto dell'immobile pignorato, il debitore risultava essere celibe.

CONFINI

L'immobile confina a nord **** Omissis ****, ad est con area libera soprastante spazio di proprietà **** Omissis **** e **** Omissis ****, a sud con proprietà di **** Omissis ****, ad ovest con la via Catania.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,50 mq	106,75 mq	1	106,75 mq	3,40 m	1
Veranda coperta	10,46 mq	11,38 mq	0,60	6,83 mq	3,40 m	1
Balconi scoperti	7,87 mq	7,87 mq	0,25	1,97 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				115,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				115,55 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/10/1980 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 212, Part. 462, Sub. 2, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 0,37 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 212, Part. 462, Sub. 2, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 221,56 Piano 1

Dal 01/01/1994 al 29/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 212, Part. 462, Sub. 2, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 110,78 Piano 1
Dal 29/09/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 212, Part. 462, Sub. 2, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Rendita € 110,78 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 15/05/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 212, Part. 462, Sub. 2, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 109 mq Rendita € 110,78 Piano 1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

Variazione del quadro tariffario dell'01/01/1992.

Variazione del quadro tariffario dell'01/01/1994.

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione del 09/05/1969, prot. n. 845.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	212	462	2	3	A3	4	6,5 vani	109 mq	110,78 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 27/06/2024, non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale datata 15/04/1969.

La difformità consiste nella diversa ubicazione della parete divisoria posta tra il corridoio ed il bagno e l'altezza interna dell'appartamento.

Per la regolarizzazione catastale occorre presentare una nuova planimetria aggiornata.

Gli oneri professionali sono pari ad € 400,00 a carico dell'acquirente.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 27/06/2024, l'immobile risultava essere in uno stato sufficiente di manutenzione.

Durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'unità immobiliare, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

PARTI COMUNI

Dal titolo di provenienza si osserva che l'immobile è stato venduto e trasferito al debitore nello stato di fatto in cui in atto si trova, con tutti i corrispondenti diritti, azioni, ragioni ed oneri e con tutte le relative accessioni, pertinenze, comunità e servitù, sia attive che passive, queste ultime se apparenti o trascritte, comunque inerenti e risultanti dai legali titoli di provenienza e dallo stato dei luoghi, tutto incluso e nulla eccettuato, così per come pervenuto alla venditrice, in forza del legittimo titolo di provenienza, e da questa posseduto e, in particolare, con la comunità del suolo su cui sorge il fabbricato, dell'androne d'ingresso, della scala fino ad arrivare ai lastrici solari, dei lastrici stessi, degli impianti idrici ed elettrici non esclusivi, dell'impianto di raccolta dell'acqua potabile, degli scarichi e di tutto quant'altro è d'uso e godimento comune fra condòmini delle unità immobiliari abitative dello stesso edificio e per come risultante dallo stato dei luoghi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutture portanti verticali: la struttura portante del fabbricato è del tipo tradizionale in muratura di conci di tufo legati tra loro tramite malta; condizioni: discrete.

Solaio: il solaio di copertura dell'unità immobiliare è del tipo piano in laterocemento a nervature parallele; condizioni: discrete.

Pavimenti: i pavimenti sono in cemento con scaglette di marmo, mentre quello del bagno è del tipo in gres; condizioni: discrete.

Rivestimenti: le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle; condizioni: buone.

Intonaci interni: gli intonaci interni sono del tipo civile con ultimo strato di tonachina; condizioni: discrete.

Intonaci esterni: le pareti esterne sono rifinite con l'ultimo strato di finitura del tipo "Li Vigni"; condizioni: discrete.

Infissi interni: in legno; condizioni: sufficienti.

Infissi esterni: in legno con persiane; condizioni: mediocri.

Pareti divisorie interne in segati di tufo; condizioni: discrete.

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia, manca il certificato di conformità; condizioni: sufficiente.

Impianto idrico: del tipo sottotraccia, manca il certificato di conformità; condizioni: sufficiente.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore e dalla madre e fratello con lui conviventi.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/03/1990 al 29/09/2006	**** Omissis ****	atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Orbosuè Giuseppe	19/03/1990	74604	15285
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di pubblicità immobiliare	05/04/1990	7692	6420
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro	29/03/1990	1161			
Dal 29/09/2006 al 07/03/2024	**** Omissis ****	atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Petralia Massimo	29/09/2006	20186	3290
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di pubblicità immobiliare	03/10/2006	30091	17953
Registrazione					

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del Registro	03/10/2006	4969	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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La data del 07/03/2024 si riferisce a quella della trascrizione del verbale di pignoramento.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 28/06/2024, non risultano altri atti di trasferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

Il titolo di provenienza viene allegato alla presente perizia.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 28/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Trapani il 03/10/2006
 Reg. gen. 30092 - Reg. part. 8877
 Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
 Importo: € 150.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 100.000,00
 Percentuale interessi: 4,05 %
 Rogante: notaio Petralia Massimo
 Data: 29/09/2006
 N° repertorio: 20187
 N° raccolta: 3291

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Trapani il 16/04/2024
Reg. gen. 8237 - Reg. part. 6778
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione Ipoteca Volontaria: tassa ipotecaria € 35,00.

2. Cancellazione di Pignoramento Immobili:

imposta ipotecaria € 200,00

tassa ipotecaria € 35,00

imposta di bollo € 59,00

Importo totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 329,00 a carico della procedura.

Con atto n. 19430 di repertorio e n. 12764 della raccolta del 19/10/2010 ai rogiti del notaio Andrea Ganelli, registrato a Torino il 19/10/2010 al n. 6755 serie 1T, Banco di Sicilia S.p.A. si è fuso per incorporazione in UniCredit S.p.A.

In forza di contratto di cessione di crediti pecuniari concluso in data 28/07/2021 ALTEA SPV S.r.l. ha acquistato da UniCredit S.p.A. taluni crediti tra cui quello vantato da UniCredit S.p.A. nei confronti di **** Omissis ****.

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento alla variante al Piano Regolare Generale di Erice, l'immobile è ubicato all'interno della sottozona "B2" - zona di completamento e trasformazione (art. 69 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Erice).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Licenza di costruzione rilasciata il 03/05/1956 (realizzazione del piano primo).

Licenza di costruzione rilasciata l'08/07/1965 (ampliamento al piano primo).

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 idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 27/06/2024, non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria dell'immobile allegata alla Licenza di costruzione rilasciata il 03/05/1956 ed alla Licenza di costruzione rilasciata l'08/07/1965.

Tali difformità consistono:

- a)- nella minore dimensione della finestra prospiciente sulla via Catania;
- b)- nella minore dimensione della finestra della cucina;
- c)- nel minore spessore della parete ad ovest dell'ingresso-disimpegno;
- d)- nel minore spessore della parete ad ovest del soggiorno.
- e)- nell'eliminazione del riposto tramite la demolizione di una parete divisoria;
- f)- nello spostamento della parete divisoria lato nord del bagno;

Si evince che le difformità di cui ai punti a), b), c) e d) sono state commesse in data anteriore a quella riportata sulla planimetria catastale datata 15/04/1969.

Per quanto riguarda le difformità di cui ai punti e) ed f) non si certezza della data della loro

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- che l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n.

380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile sotto il profilo urbanistico.

Importo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare:

PRATICA PER IL COMUNE:

- sanzione amministrativa € 1.000,00

- spese di istruttoria € 51,65

- oneri professionali € 1.500,00

Il costo complessivo per la sanabilità dell'immobile è di € 2.551,65 a carico dell'acquirente.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - via Catania, 28, piano 1
Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione posto al piano primo, facente parte di un edificio a tre elevazioni fuori terra, sito nel Comune di Erice nella via Catania n. 28; detto appartamento, adibito ad uso residenziale, è composto di quattro vani, cucina, bagno, ingresso-disimpegno, corridoio, veranda coperta retrostante e due balconi di cui uno prospiciente sulla via Catania.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 212, Part. 462, Sub. 2, Zc. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 68.088,99
Criterio di stima

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene è quello sintetico-comparativo basato sulla determinazione del valore venale e si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione del prezzo corrente di mercato e delle sue caratteristiche tecniche ed economiche.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi e i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono:

- di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi);
- posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano);
- tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti);

- economiche (quali limitazioni d'uso).

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di stima da attribuire al bene, oggetto della presente relazione.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Lo scrivente si è avvalso della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.; per il secondo semestre 2023, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona suburbana contrada Casa Santa - (codice di zona E4).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 790,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.100,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia prevalente: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$(790,00 + 1.100,00)€/mq \times 1/2 = 945,00 €/mq.$

Sono stati applicati i seguenti coefficienti di correzione della stima:

- stato di possesso: libero, coefficiente di correzione = 1,00;
- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura: coefficiente di correzione = 1,00;
- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi: coefficiente di correzione = 1,00;
- altri oneri o pesi: coefficiente di correzione = 1,00;
- tipologia: appartamento in condominio, coefficiente di correzione = 1,00;
- piano: 1° senza ascensore, coefficiente di correzione = 1,00;
- luminosità: luminoso, soleggiatura diretta presente in buona parte del giorno, coefficiente di correzione = 1,05;
- esposizione e vista: vista esterna, coefficiente di correzione = 1,05;
- stato d'uso e manutenzione: buono, coefficiente di correzione = 1,00;

- vetustà dell'immobile: oltre 60 anni, coefficiente di correzione = 0,70;
- qualità: finiture economiche, coefficiente di correzione = 0,90;
- riscaldamento: assente, coefficiente di correzione = 0,95;
- classe energetica (classe F): coefficiente di correzione = 0,90.

Calcolo del coefficiente globale di merito: 0,713

Calcolo del valore unitario corretto:

$$V = 945,00 \text{ €/mq.} \times 0,624 = 589,26 \text{ €/mq.}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Erice (TP) - via Catania, 28, piano 1	115,55 mq	589,26 €/mq	€ 68.088,99	100,00%	€ 68.088,99
				Valore di stima:	€ 68.088,99

Valore di stima: € 68.088,99

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2551,65	€
Oneri di regolarizzazione catastale	400,00	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%

Valore finale di stima: € 54.923,99

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 29/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Santoro Luciano

ELENCO ALLEGATI:

- atto di vendita n. 20186 di rep. del 29.09.2006 notaio Petralia
- atto di vendita n. 74604 di rep. del 19.03.1990 notaio Orbosuè
- certificato di abitabilità del 15.03.1969
- foto
- licenza di costruzione del 03.05.1956
- licenza di costruzione dell'08.07.1965
- planimetria dell'appartamento
- quotazioni immobiliari O.M.I.
- verbale di sopralluogo
- visura storica catastale
- piano di vendita
- copia perizia per la privacy
- prova avvenuto invio alle parti della copia della perizia
- ispezione ipotecaria del 28.06.2024