
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. XXXXXX XXXXXX
nell'Esecuzione Immobiliare nr 106/2022 R.G.

Esecuzione Immobiliare

XXXXXX XXXXXX

contro

XXXXXX XXXXXX

XXXXXX XXXXXX

N. Gen. Rep. **106/2022**

ELABORATO PERITALE PRIVACY

Giudice dell'Esecuzione Dott. X. XXXXXX

Custode Giudiziario: Avv. X. XXXXXX



SOMMARIO

INCARICO.....	3
PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE	3
LOTTO UNICO.....	3
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	3
TITOLARITÀ.....	3
CONFINI.....	4
CONSISTENZA	4
CRONOSTORIA DATI CATASTALI	4
DATI CATASTALI	5
STATO CONSERVATIVO	5
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	5
STATO DI OCCUPAZIONE	5
PROVENIENZE VENTENNALI	6
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	7
PRATICHE EDILIZIE	7
REGOLARITÀ EDILIZIA	8
CONFORMIÀ CATASTALE	8
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	8
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	9
PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.....	9



INCARICO

Con Decreto di Fissazione di Udienza ex art. 568 c.p.c., il sottoscritto Arch. Xxxxxx Xxxxxx, con studio in Paceco nella via Xxxxxx xxx - email Xxxxxxx@Xxxxxx.it, veniva nominato Esperto Stimatore, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito secondo le modalità stabilite dal G.E.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Lotto Unico** - Locale commerciale con annessa pertinente corte, in Trapani (TP), via Federico De Roberto 4/6.

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare, posto al piano terra di un maggior edificio a tre elevazioni, è costituito da un locale commerciale (foto 1) attualmente adibito alla vendita di mobili, sorge alla periferia di Trapani in un'area ben definita sia per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sia per i servizi che la zona offre al pubblico. L'accesso all'immobile avviene direttamente da un ingresso prospiciente la via F. De Roberto immettendo direttamente all'interno dell'attività commerciale. L'immobile è costituito da un ampio locale (foto 2-3) a cui sono annessi un servizio igienico (foto 4) opportunamente disimpegnato (foto 5), e da un locale adibito ad ufficio (foto 6), entrambi tali ambienti risultano soppalcati (foto 7). Dal disimpegno è possibile accedere al cortile pertinenziale esterno (foto 8).

LOTTO UNICO

Il compendio immobiliare costituente il lotto unico è formato dai seguenti beni:

- **Bene N. 1**- Locale commerciale di piano terra ubicato in Trapani nella via F. De Roberto 4/6, censito al NCEU foglio 9 p.lla 529 sub. 12, categoria C/1, classe 3, mq 114,00 rendita 2225,52 €;
- **Bene N. 2**- Cortile pertinenziale di piano terra ubicato in Trapani nella via F. De Roberto 4/6, censito al NCEU foglio 9 p.lla 529 sub. 10, categoria F/1.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, sussistendo la continuità delle trascrizioni al ventennio anteriore.

TITOLARITÀ

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

- Xxxxxxx Xxxxxxx (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxx
- Xxxxxxx Xxxxxxx (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxxxxxxx



CONFINI

L'immobile nella sua interezza confina a est con la via F. De Roberto, a sud con androne, vano scala e giardino di terzi, a ovest con la proprietà Xxxxxx o suoi aventi causa, a nord con la proprietà Xxxxxx o suoi aventi causa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda ¹	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Piano terra con cortile annesso	207,00 mq	1,00	207,00 mq
Totale superficie convenzionale:			207,00 mq
Superficie convenzionale complessiva:			207,00 mq

¹ Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

CRONOSTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 30/04/1989 al 09/04/1990	Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 529, Sub. 12 Categoria C/1 Cl. 3, mq 114,00 Rendita € 2.225,52 Piano T Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 529, Sub. 10 Categoria F/1
Dal 09/04/1990 al 22/09/1998	Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 529, Sub. 12 Categoria C/1 Cl. 3, mq 114,00 Rendita € 2.225,52 Piano T Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 529, Sub. 10 Categoria F/1
Dal 22/09/1998 al 27/06/2008	Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 529, Sub. 12 Categoria C/1 Cl. 3, mq 114,00 Rendita € 2.225,52 Piano T Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 529, Sub. 10 Categoria F/1



Dal 27/06/2008 ad oggi	XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX	<p>Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 529, Sub. 12 Categoria C/1 Cl. 3, mq 114,00 Rendita € 2.225,52 Piano T</p> <p>Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 529, Sub. 10 Categoria F/1</p>
------------------------	--------------------------------	--

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
	9	529	12		C/1	3	Mq 114,00	2.225,52 €	T
	9	529	10		F/1		Mq 27,00		T

STATO CONSERVATIVO

Nel complesso l'immobile si presenta in uno stato di manutenzione ottimale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutture verticali: materiale c.a., condizioni buone.

Travi: materiale c.a., condizioni buone.

Solai: tipologia latero-cemento, condizioni buone.

Infissi interni: tipologia a battente, materiale legno tamburato, condizioni buone.

Infissi esterni: tipologia a battente, materiale alluminio, condizioni buone.

Pavimentazione interna: materiale piastrelle in ceramica, condizioni buone.

Impianto elettrico: tipologia sottotraccia, tensione 220 V, condizioni buone, conformità da verificare a cura dell'aggiudicatario.

Impianto idrico: tipologia sottotraccia, condizioni buone, conformità da verificare a cura dell'aggiudicatario.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla sig.ra XXXXXX XXXXXX giusto contratto di comodato del 01/08/2014 registrato a Trapani in data 01/08/2014 al n. 2812 serie 3, della durata di anni 20.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/06/2008 ad oggi	<p>XXXXXX XXXXXX nato a Trapani il xx/xx/xxxx per la quota indivisa di 1/2</p> <p>XXXXXX XXXXXX nata a Trapani il xx/xx/xxxx per la quota indivisa di 1/2</p>	Atto di divisione a stralcio			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Notaio X. XXXXXX	27/06/2008	59665	/
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
		/	/	/	/
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen. n.	Reg. part. n.
Trapani	03/07/2008	17939	12788		
Dal 22/09/1998 al 27/06/2008	<p>XXXXXX XXXXXX nato a Trapani il xx/xx/xxxx per la quota indivisa di 1/3</p> <p>XXXXXX XXXXXX nata a Trapani il xx/xx/xxxx per la quota indivisa di 1/3</p> <p>XXXXXX XXXXXX nata a Trapani il xx/xx/xxxx per la quota indivisa di 1/3</p> <p><u>L'accettazione di eredità risulta trascritta a Trapani in data 30/05/2016 reg. gen. n. 10443 reg. part. n. 8212.</u></p>	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		/	22/09/1998	/	/
		Registrazione			
		Presso	Data	n.	Vol. n.
		Trapani	16/03/1999	370	327
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen. n.	Reg. part. n.
Trapani	18/02/2002	3597	3037		
Dal 09/04/1990 al 22/09/1998	<p>XXXXXX XXXXXX nato a Trapani il xx/xx/xxxx per la quota indivisa di 1/6</p> <p>XXXXXX XXXXXX nata a Trapani il xx/xx/xxxx per la quota indivisa di 1/6</p> <p>XXXXXX XXXXXX nata a Trapani il xx/xx/xxxx per la quota indivisa di 1/6</p> <p>XXXXXX XXXXXX nata a Trapani il xx/xx/xxxx per la quota indivisa di 3/6</p>	Atto di divisione			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Notaio X. XXXXXX	09/04/1990	1091	/
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
		Trapani	20/04/1990	1464	/
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen. n.	Reg. part. n.
Trapani	20/04/1990	8656	7206		



Per quanto riguarda gli immobili 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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria attiva** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del Notaio X. Xxxxxx del 27/06/2008 rep. n. 59666, iscritto a Trapani il 03/07/2008 Reg. gen. n. 17940 Reg. part. n. 2847
a favore di Xxxxxx Xxxxxx
contro Xxxxxx Xxxxxx (per la quota di 1/2) e Xxxxxx Xxxxxx (per la quota di 1/2)
Importo ipoteca: € 135.000,00
Importo capitale: € 90.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare** derivante verbale di pignoramento immobili a firma del Tribunale di Trapani del 15/09/2015 rep. n. 1536, trascritto a Trapani il 14/10/2015 Reg. gen. n. 18861 Reg. part. n. 14266
Quota: 1/1 del bene pignorato
A favore di Xxxxxx Xxxxxx
contro Xxxxxx Xxxxxx e Xxxxxx Xxxxxx
- **Pignoramento immobiliare** derivante verbale di pignoramento immobili a firma del Tribunale di Trapani del 16/03/2021 rep. n. 6, trascritto a Trapani il 21/04/2021 Reg. gen. n. 8029 Reg. part. n. 6158
Quota: 1/2 del bene pignorato
A favore di Xxxxxx Xxxxxx
contro Xxxxxx Xxxxxx
- **Pignoramento immobiliare** derivante verbale di pignoramento immobili a firma del Tribunale di Trapani del 07/11/2022 rep. n. 1542, trascritto a Trapani il 25/11/2022 Reg. gen. n. 23916 Reg. part. n. 20017
Quota: 1/1 del bene pignorato
A favore di Xxxxxx Xxxxxx
contro Xxxxxx Xxxxxx e Xxxxxx Xxxxxx

PRATICHE EDILIZIE

- Licenza edilizia rilascia dalla Prefettura di Trapani in data 29/09/1966 n. 27365/2.21.18/Div. IV;
- Concessione per l'esecuzione di opere n. 60 del 25/06/2008 per il frazionamento di un'immobile di piano terra e il cambio della destinazione d'uso, progetto presentato ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85;
- Agibilità n. 6 rilasciata in data 21/09/2009.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Dal confronto con la planimetria di cui alla Concessione per l'esecuzione di opere n. 60 del 25/06/2008 con lo stato di fatto dei luoghi si evince che il servizio igienico (foto 4) ed il locale adibito ad ufficio (foto 6) risultano entrambi soppalcati (foto 7).

Se ne contempla per la regolarizzazione mediante redazione e presentazione di SCIA in sanatoria.

Spese tecniche, oneri e oblazioni € **7.000,00**

Gli oneri e le oblazioni saranno quantificati in maniera specifica a seguito di istruttoria da parte del competente Ufficio Tecnico Comunale, non escludendo, con la presente, la possibilità di sostanziali variazioni.

CONFORMITÀ CATASTALE

Ripristinata la regolarità urbanistica occorrerà variare le planimetrie catastali.

Se ne contempla la regolarizzazione mediante redazione e presentazione presso l'Ufficio del Territorio, Servizi Catastali, dell'Agenzia delle Entrate di pratica Docfa.

Spese tecniche ed Oneri € **1.000,00**.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Valutate le peculiarità del fabbricato, definiti gli elementi distintivi-specifici del bene in sé stesso (caratteristiche intrinseche) ed analizzato il contesto territoriale ed ambientale dove inserito (caratteristiche estrinseche), si è dato avvio alle operazioni di stima determinando il valore venale dell'immobile attraverso il metodo sintetico-comparativo.

Confrontando l'immobile in esame con altri simili che sono stati, o ancora lo sono, oggetto di compravendita all'interno dello stesso segmento di mercato, ed acquisendo informazioni da operatori del settore e osservatori del mercato immobiliare di Trapani, è stato individuato il valore unitario riferito al mq di superficie lorda (€/mq).

Successivamente sono stati individuati e determinati dei coefficienti di differenziazione, che tengono conto dei fattori intrinseci, estrinseci, di natura economica e tecnica, i quali opportunamente elaborati consentono di ottenere un unico coefficiente di merito.

Applicando al valore di mercato determinato in precedenza il coefficiente di differenziazione si ottiene il valore medio unitario di mercato al mq (di superficie lorda) più probabile che l'immobile può avere in un libero mercato di compravendita.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico costituito dai seguenti immobili:

- **Bene N. 1**- Locale commerciale di piano terra ubicato in Trapani nella via F. De Roberto 4/6, censito al NCEU foglio 9 p.lla 529 sub. 12, categoria C/1, classe 3, mq 114,00 rendita 2225,52 €;
- **Bene N. 2**- Cortile pertinenziale di piano terra ubicato in Trapani nella via F. De Roberto 4/6, censito al NCEU foglio 9 p.lla 529 sub. 10, categoria F/1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Piano terra con cortile annesso	207,00 mq	535,00 €/mq	€ 110.745,00	100,00%	€ 110.745,00
Valore di stima:					€ 110.745,00



ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Tipologia deprezzamento	valore
Riduzione del valore del 15% 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.	€ 16.611,75
Arrotondamento: Decremento monetario	€ 133,25
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

Valore finale di stima € 86.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

La presente si compone di 9 facciate oltre i seguenti allegati:

1. Planimetria del lotto;
2. Fotografia del lotto;
3. Allegati all'elaborato peritale.

Trapani 13/05/2024

Il C.T.U.
Arch. XXXXXX XXXXXX

