
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

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

Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe,
nell'Esecuzione Immobiliare **n. 41/2023** 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.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni.....	5
Descrizione e caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti.....	10

INCARICO

In data 24/01/2024, 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 27/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Alcamo (TP) - Via Edmondo De Amicis n. 22 (Coord. Geografiche: N 37°97'8256" - E 12°95'8327)

Il sopralluogo presso l'immobile, comunicato alle parti con racc.ta a.r. e p.e.c. del 30.01.2024 (allegato n. 1), è stato completato, dopo successivi rinvii, in data 21.04.2024 alle ore 15,30 con la presenza dello stesso debitore esecutato Sig. Omissis (allegato n. 2 verbale di sopralluogo).

DESCRIZIONE

Fabbricato di civile abitazione, di quattro elevazioni fuori terra, censito al catasto fabbricati al foglio 124, particelle 1817 sub. 1 e 1817 sub. 3.

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** - Fabbricato civile ubicato a Alcamo (TP) - Via Edmondo De Amicis n. 22

Il presente lotto comprende gli immobili n. 1 e n. 2 dell'atto di pignoramento/nota di trascrizione in quanto i due beni pignorati costituiscono di fatto un unico edificio urbano residenziale.

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 comunione legale dei beni.

Trattasi di bene personale pervenuto giusta Atto di Donazione dai genitori Omissis e Omissis.

CONFINI

L'intero fabbricato è confinante: da nord con la via Edmondo de Amicis, da est con proprietà Omissis, da sud con proprietà Omissis e da ovest con proprietà Omissis e Omissis.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa-Locale autoclave-Riposto	33,95 mq	39,40 mq	0,80	31,52 mq	3,50 m	Terra
Abitazione "porzione piano Primo"	39,45 mq	50,25 mq	1	50,25 mq	3,20 m	Primo
Abitazione "porzione piano Secondo"	40,50 mq	50,25 mq	1	50,25 mq	3,20 m	Secondo
Abitazione "porzione piano Terzo" (non autorizzata)	43,30 mq	50,25 mq	0,25	12,56 mq	3,20 m	Terzo
Ingresso-Vano scala	12,75 mq	17,00 mq	0,80	13,60 mq	3,50 m	Terra
Balconi esterni scoperti	12,60 mq	12,60 mq	0,20	2,52 mq	3,20 m	1-2-3
Totale superficie convenzionale:				160,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				160,70 mq		

Si precisa che ai fini della determinazione della superficie convenzionale dell'abitazione porzione di "piano Terzo" (non autorizzata), si è applicato il coefficiente di calcolo pari a 0,25 poiché trattasi di manufatto interamente rifinito, completo di tutti gli impianti e servizi essenziali e nella disponibilità temporanea di utilizzo (fino alla demolizione) da parte del debitore esecutato e successivamente dell'eventuale acquirente.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	124	1817	1		A4	5	3,5 vani	60 mq	180,76 €	Terra	
	124	1817	3		A3	4	6,5 vani	144 mq	315,56 €	1-2-3	

(allegato n. 4 visure catastali storiche)

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi non è corrispondente alle planimetrie catastali (allegato n. 5); si rilevano delle difformità in relazione alla diversa distribuzione interna tra lo stato di fatto, le planimetrie catastali e l'elaborato progettuale (vedasi paragrafo regolarità edilizia); tali difformità possono essere regolarizzate presentando presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizi Catastali) di Trapani, nuove planimetrie mediante procedura Doc.Fa., per un costo stimato (oneri e competenze tecniche) di € 1.000,00.

STATO CONSERVATIVO

L'intera unità abitativa distribuita tra piano primo, secondo e terzo, ed il locale autorimessa e l'ingresso-vano scala al piano terra, ad oggi si presentano in buono stato conservativo e di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale né altresì risultano parti comuni con altri fabbricati limitrofi.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio oggetto di esecuzione è rappresentato da un fabbricato di civile abitazione comprendente un'unità immobiliare disposta tra piano primo, secondo e terzo (abusivo), e tre locali accessori (autorimessa, locale autoclave e un riposto) al piano terra, comunicanti internamente da un ingresso - vano scala, sito nella via Edmondo De Amicis al civico 22 del Comune di Alcamo (allegato n. 3 foto n. 1-2-3).

Detto compendio è posto all'interno di un isolato con costruzioni contigue a schiera, ricadente nella zona centrale della città di Alcamo; il luogo è facilmente raggiungibile percorrendo la principale via Cavaliere P.M. Rocca che si diparte dalla centralissima Piazzetta Pittore Renda.



L'intero fabbricato, risalente originariamente ai primi anni 70 - relativamente al piano terra, primo e secondo - (giusta progetto approvato dalla C.E.C. di Alcamo n. 397/72), è stato oggetto dopo il 2007 di diversi interventi edilizi quali la sopraelevazione del piano terzo e la diversa distribuzione interna dei vani di piano primo e secondo (eseguiti senza alcuna preventiva autorizzazione). Attualmente, l'immobile si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra e comprende un'unità abitativa al piano primo, secondo e terzo, con ingresso-scala al civico 22, e tre locali accessori al piano terra, corredati da un'apertura carrabile esterna priva di numero civico. Le caratteristiche costruttive identificano un edificio urbano realizzato con struttura portante del tipo intelaiato con travi e pilastri in c.a., muratura di tamponamento e muri divisorii in conci e segati di tufo, solai in latero cemento, mentre quello di copertura (p. 3°) in parte in c.a. e in parte in legno a falda spiovente con soprastanti pannelli coibentati; il prospetto esterno è rifinito con intonaco cementizio traspirante rasato con zocchetto in marmo.



*** Descrizione unità immobiliare (piano primo, secondo e terzo "abusivo"):**

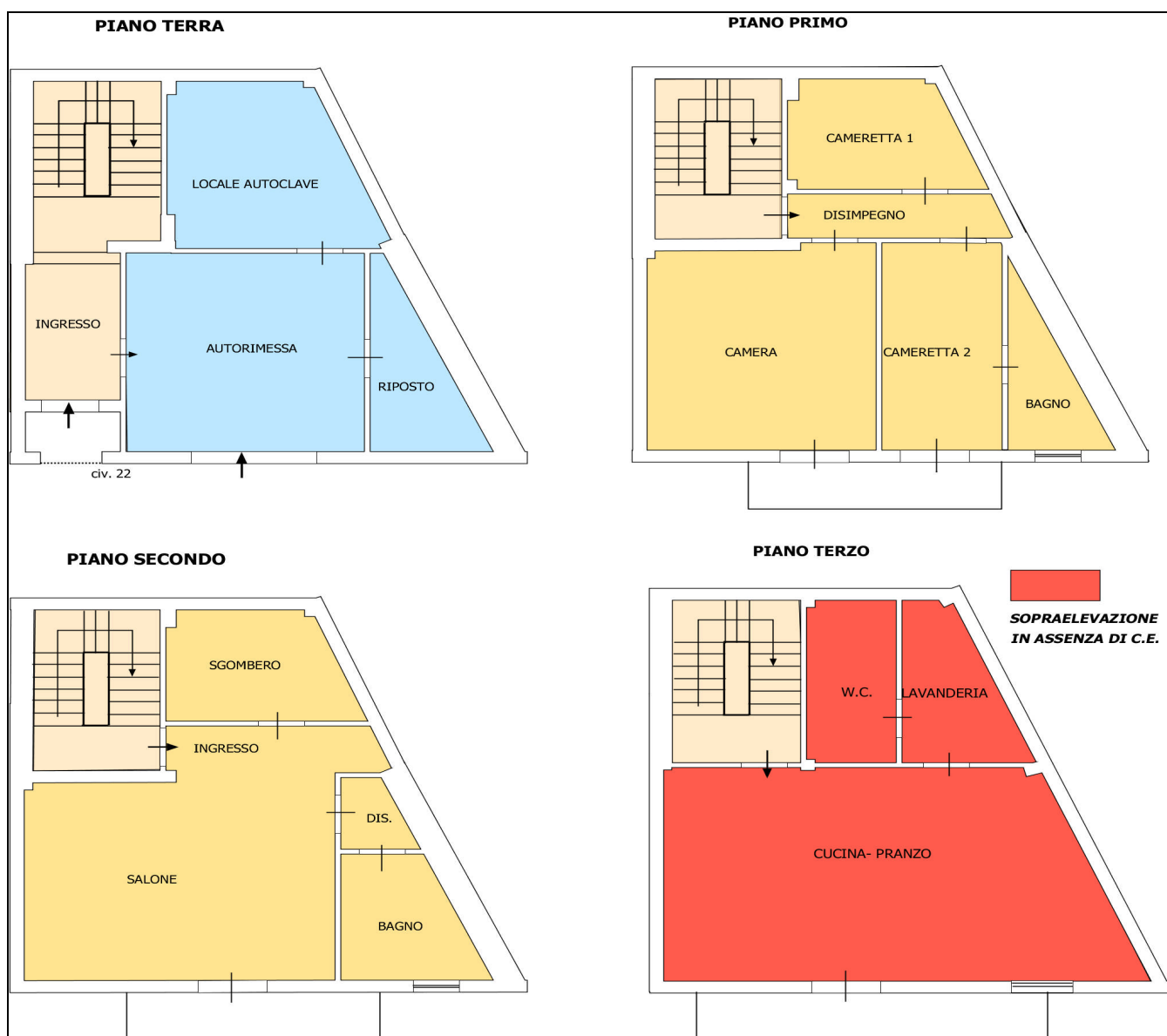
L'appartamento, accessibile direttamente dall'ingresso terrano al civico 22 ed a mezzo del vano scala, è composto: da un disimpegno centrale che al piano primo (zona notte) disserve una camera da letto, due camerette ed un bagno, per una superficie utile di mq 39,45 e lorda di mq 50,25; al piano secondo (zona giorno) si disimpegnano un ampio vano salone, un locale di sgombero ed un bagno, per una superficie utile di mq 40,50 e lorda di mq 50,25, mentre al piano terzo (zona giorno) è presente un ampio vano cucina - pranzo, una

lavanderia ed un w.c., per una superficie utile di mq 43,30 e lorda di mq 50,25; tutti i piani sono provvisti di balcone esterno scoperto (allegato n. 6 elaborato planimetrico).

Le rifiniture interne sono del tipo civile: pareti e soffitti tonachinati e tinteggiati con idropittura lavabile, pavimentazione in ceramica di diversa qualità con zocchetto, porte interne del tipo legno tamburato di diversa fattura, infissi esterni prevalentemente in alluminio elettroverniciati con avvolgibili in plastica; portoncino d'ingresso terrano in acciaio e pannelli in vetro satinato; l'approvvigionamento idrico è consentito dall'allaccio alla rete comunale e da una riserva idrica interrata al piano terra, mentre gli scarichi civili sono collegati alla rete fognaria cittadina; gli impianti, idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia; l'unità immobiliare è collegata alla rete di metano ed usufruisce soltanto di una caldaia per l'acqua calda sanitaria (allegato n. 3 foto dalla n. 5 alla n. 12).

***Descrizione locali accessori (piano terra):**

L'intero piano terra comprende tre vani comunicanti, corredati di una apertura esterna carrabile (senza numero civico) e di una apertura interna con accesso diretto dal vano ingresso-scala; sulla via principale sono prospicienti il vano autorimessa ed il riposto mentre il vano interno è destinato a locale autoclave - sgombero, per una superficie utile di mq 33,95 e lorda di mq 39,40. Tutte le finiture sono del tipo tradizionale, pareti e soffitti intonacati, pavimenti con scaglie di marmo levigate, impianto idrico ed elettrico del tipo sottotraccia (allegato n. 3 foto n. 4).



Nel corso del sopralluogo, lo scrivente C.T.U. ha accertato la presenza di opere ed interventi edilizi eseguiti in difformità al progetto approvato e/o privi di provvedimento autorizzativo (per cui si rimanda al paragrafo regolarità edilizia), individuati come segue:

- sopraelevazione del piano terzo con la realizzazione del vano cucina-pranzo, lavanderia e w.c.;
- diversa distribuzione e destinazione dei vani interni;
- ampliamento dei balconi aggettanti e modifica al prospetto principale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'intero immobile rappresenta l'abitazione principale del debitore esecutato unitamente al proprio nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/09/1979 al 28/10/2007	Omissis e Omissis, proprietari per 1/1, da potere di Omissis e Omissis Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Incardona	10/09/1979	22445	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	06/10/1979	17125	15217
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trapani	01/10/1979	7261			
Dal 29/10/2007 ad oggi	Omissis, proprietario per 1/1, da potere di Omissis e Omissis. Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Incardona	29/10/2007	189611	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	30/11/2007	33001	21590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trapani	28/11/2007	7546 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

Dal certificato notarile, presente nel fascicolo informatico, aggiornato al 10/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 10/05/2023
Reg. gen. 9562 - Reg. part. 7847
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 per una trascrizione di verbale di pignoramento immobili ammontano ad € 294,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Parte dell'intero fabbricato di cui trattasi (piano terra, primo e secondo) è stato realizzato in forza del progetto di consolidamento e sopraelevazione approvato dalla C.E.C. di Alcamo nella seduta del 18.03.1972, giusta Licenza Edilizia rilasciata dal Sindaco di Comune di Alcamo in data 20.03.1972 al n. 397, a nome del precedente proprietario Omissis (allegato n. 7 copia licenza edilizia e copia progetto architettonico).

Diffornità riscontrate: In merito alla regolarità edilizia dell'immobile in esame, come già indicato, lo stesso è stato oggetto di interventi edilizi (sopraelevazione del piano terzo e modifiche interne), eseguiti in assenza di provvedimenti autorizzativi, così come meglio identificati e descritti nell'elaborato grafico allegato n. 6. In esito alle indagini espletate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alcamo, si rileva che per tutte le opere "abusive", non risulta presentata - ai fini della loro sanabilità - alcuna domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni. Si precisa inoltre che detti interventi edilizi di sopraelevazione del piano

terzo, fatta eccezione delle opere di diversa distribuzione interna di piano primo e secondo, modifica al prospetto con ampliamento dei balconi aggettanti, in mancanza dei necessari requisiti tecnici-urbanistici non sono regolarizzabili ai sensi dell'art. 46 comma 5 D.P.R. 06.06.2001 n. 380 (richiamante art. 40 comma 6 Legge 47/85). Nella fattispecie non ritenendo possibile sanare le opere abusive riscontrate "ampliamenti volumetrici di piano terzo", prive dei requisiti e delle menzioni urbanistiche citate, se ne prevede la radicale demolizione, stimando forfettariamente un onere di € 15.000,00 al fine di ripristinare la legittimità dell'unità immobiliare. Ai fini della regolarizzazione degli interventi di diversa distribuzione interna dei piani primo e secondo e ampliamento dei balconi, è necessaria la presentazione, presso il Comune di Alcamo, di opportuna pratica C.I.L.A. in sanatoria, per cui si prevede per oneri, sanzioni, parere Genio Civile, progetto e competenze tecniche, in via forfettaria la somma di € 5.000,00.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile rientra nella classe energetica "G", come da Attestato di Prestazione Energetica predisposto dal C.T.U. (allegato n. 8).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non rientra in un contesto condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la valutazione del bene 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 l'immobile in questione, si è disposta una scrupolosa indagine di mercato assumendo informazioni presso operatori del settore, agenzie immobiliari, intermediari e proprietari, nonché dalle quotazioni espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI II° Sem. 2023) 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 del bene, 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** – Fabbricato di civile abitazione, di quattro elevazioni fuori terra, ubicato a Alcamo (TP) - Via Edmondo De Amicis n. 22
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 124, Part. 1817, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 124, Part. 1817, Sub. 3, Categoria A3

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 - Fabbricato di civile abitazione in Alcamo (TP) - Via Edmondo De Amicis n. 22	160,70 mq	800,00 €/mq	€ 128.560,00	100,00%	€ 128.560,00
				Valore di stima:	€ 128.560,00

Valore di stima: € 128.560,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	1000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica "CILA in sanatoria"	5000,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica per demolizione opere abusive	15000,00	€
Adeguamento e correzione 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: € 91.500,00

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 07/05/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Avviso alle parti del 30/01/2024
- ✓ N° 2 - Verbale di sopralluogo del 10/02/2024

- ✓ N° 3 - Riprese fotografiche
- ✓ N° 4 - Visure catastali storiche
- ✓ N° 5 - Planimetrie catastali
- ✓ N° 6 - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 7 - Copia Licenza Edilizia e Progetto architettonico approvato
- ✓ N° 8 - Attestato di Prestazione Energetica