
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **** Omissis **** nell'Esecuzione Immobiliare 9/2023 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	4
Stato conservativo	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 9/2023 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 87.267,50	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	13



INCARICO

All'udienza del 14/05/2024, la sottoscritto **** Omissis ****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/08/2024 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 Valderice (TP) - Via Casalbianco n° 22

DESCRIZIONE

Il fabbricato in oggetto è ubicato nel Comune di Valderice in Via Casalbianco n°22, risulta composto da un piano seminterrato e da un piano terra.

Al piano seminterrato si accede con accesso carrabile da Via Casalbianco destinato a cucina mq. 24,20, disimpegno, bagno, camera e vano scala. Al piano terra si accede dalla Via Casalbianco, formato da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, camera n° 1 e camera n° 2 e ripostiglio,(vd. ALLEGATO 2- planimetria generale ed ALLEGATO 3- documentazione fotografica).

L'edificio è Censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 41 particella 744 sub. 9 con destinazione civile abitazione, di proprietà del sig.ra **** Omissis ****.

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** - Fabbricato civile ubicato a Valderice (TP) - Via Casalbianco n° 22

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)



CONFINI

Il fabbricato confina a Nord con Via Casalbianco, ad Est con proprietà **** Omissis ****sub. 8 foglio 41 part. 744, a sud con area libera comune prospiciente il terreno, a ovest con stradella carrabile comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione Piano Terra	77,50 mq	97,00 mq	1	97,00 mq	3,20 m	Terra
Piano Seminterrato	33,00 mq	44,95 mq	1	44,95 mq	2,95 m	SEMINTERRATO
Totale superficie convenzionale:				141,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				141,95 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/2007 al 13/07/1963	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 744 Categoria A3
Dal 24/09/2024 al 04/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 41, Part. 744, Sub. 9 Categoria A3 Cl.7, Cons. 5,5 Superficie catastale 156 mq Rendita € 355,06 Piano TERRA E SEM.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	41	744	9		A3	7	5,5 vani	156 mq	355,06 €	S1 - TERRA		



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo 30/05/2024 (vd. allegato B e C), la sottoscritta C.T.U. ha rilevato difformità tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e il progetto approvato dalla C.E.C. del 31/03/1976 con relativa Licenza ad eseguire i lavori del 28/04/1976. Le difformità consistono nell'aver realizzato opere interne senza comunicazione, che dall'accesso agli Atti del Comune di Valderice non risulta nessun progetto di Frazionamento e Divisione come si evince dal Catasto "Frazionamento e Fusione del 13/07/2006 pratica n° TP009292 in atti dal 13/07/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.5935.1/2006)" (vd. ALLEGATO C E ALLEGATO C.1) dati catastali e modifiche all'elaborato planimetrico. All'accesso agli Atti c/o Comune di Valderice risulta un "Progetto per la formazione di n° 3 unità immobiliari per divisione ereditaria del fabbricato sito in Via Casalbianco n° 22 di proprietà delle signore **** Omissis **** (vedi ALLEGATO F E ALLEGATO F.1), giusta Autorizzazione per eseguire i lavori per opere edili n°26/2007 del 03/08/2007 (vedi ALLEGATO G), ma successivamente in data 05/09/2007 chiedono le **** Omissis **** un annullamento dell'Autorizzazione n° 26/2007 del 03/08/2007 (vd. ALLEGATO H), ed in data 06/09/2007 l'Autorizzazione viene Annullata come si evince (vd. Allegato H e G). Le difformità consistono nell'apertura e chiusura vani porta e finestre con modifiche al prospetto, nella realizzazione al piano terra di pareti divisorie per chiusura del vano scala e realizzazione di un ripostiglio, oltre la demolizione di tramezzi nel vano ingresso e nella camera (vd. ALLEGATO D-Progetto approvato). Al piano seminterrato le opere difformi consistono nella chiusura di vani porta che separano i due subalterni adiacenti sub. 8 - sub. 9, nell'apertura di due vani porta in setti murari portanti senza Autorizzazione da parte del Genio civile, nel cambio della destinazione d'uso del vano magazzino a cucina e nella realizzazione all'interno del vano indicato nel Progetto del 1976 (vd. ALLEGATO D) come terrapieno, di un bagno e una camera.

STATO CONSERVATIVO

In data 30/05/2024 durante il sopralluogo ho accertato che il fabbricato composto da un piano terra e un piano seminterrato si presenta in buono stato conservativo sia strutturale che di salubrità degli ambienti, soltanto nel piano seminterrato si evidenzia presenza di umidità nelle pareti (vd. ALLEGATO 3-Documentazione Fotografica).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Quanto in oggetto si trasferisce con ogni diritto, ragione, accessorio, comunanza, pertinenza e servitù, sia attiva che passiva, nonché con la comunità dello spazio esterno prospiciente l'edificio, sia sul fronte Via Casalbianco che sul fronte retro prospiciente il giardino.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La porzione di fabbricato oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato di civile abitazione indipendente composto da un piano seminterrato e da un piano terra su Via Casalbianco n° 22 Valderice. L'unità immobiliare è formata da un piano seminterrato con cucina, bagno, disimpegno e camera e da un piano terra comunicante da una scala interna che si presenta chiusa all'accesso del sopralluogo (vedi allegato B - verbale di sopralluogo) costituita da cucina-soggiorno, disimpegno, camera matrimoniale, camera, bagno, ripostiglio. Dal disimpegno non è presente il vano-porta per accedere al vano scala che mette in collegamento con il piano seminterrato. La



struttura dell'edificio è in muratura portante, con fondazioni in cemento armato a travi rovesce, cordoli, scala e solai piani realizzati in c.a. L'altezza interna utile del piano terra è di 3,20 mt. l'altezza interna utile del piano seminterrato di 2,95 mt. Le tompagnature e tramezzature interne sono in segati di tufo. Il prospetto esterno è costituito da intonaco. Gli infissi esterni sono in parte con infisso interno con persiane in alluminio ed in parte con infisso in alluminio con tapparelle in pvc, quelli interni in legno. I pavimenti sono in ceramica. Gli impianti sono sottotraccia l'impianto elettrico e idrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato con residenza anagrafica dal Debitore **** Omissis **** e residente in Valderice Via Casalbianco n° 22, dal figlio **** Omissis ****, dai nipoti **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/2006 al 13/07/1963	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/07/1963	10799	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/07/2006 al 24/09/2024	**** Omissis ****	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GINO ATTILIO DI VITA	04/09/2007	34857	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Trapani			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	13/09/2007		16622.1/2007

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 24/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TRAPANI il 02/03/2023
Reg. gen. 4363 - Reg. part. 3528
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è ubicato nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Valderice (vd. allegato 1).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Da ricerche effettuate c/o il Comune di Valderice l'immobile è completo di: (vd. Allegati D- E- F - F1 -G - H)
-Progetto per Demolizione e Ricostruzione del fabbricato fortemente danneggiato dal terremoto del 1968, approvato dalla C.E. nella seduta del 20/12/1972;
-Variante al progetto approvato dalla commissione edilizia nella seduta del 31/03/1976;
-Licenza per esecuzione lavori Edili 03/05/1976;
-Autorizzazione per esecuzioni opere edili n° 26/2007 del 03/08/2007 inerenti il Progetto per la formazione di n° 3 unità immobiliari per divisione ereditaria;
-Richiesta dalla Ditta di Annullare l'Autorizzazione n° 26/2007 del 03/08/2007- Visto di Annullamento sull'Autorizzazione del 06/09/2007 prot. 0024562;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Alla data del sopralluogo 30/05/2024 (vd. allegato B e C), la sottoscritta C.T.U. ha rilevato difformità tra lo stato dei luoghi, la planimetria catastale e il progetto approvato dalla C.E.C. del 31/03/1976 con relativa Licenza ad eseguire i lavori del 28/04/1976. Le difformità consistono nell'aver realizzato opere interne senza comunicazione, che dall'accesso agli Atti del Comune di Valderice non risulta nessun progetto di Frazionamento e Divisione come si evince dal Catasto "Frazionamento e Fusione del 13/07/2006 pratica n° TP009292 in atti dal 13/07/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.5935.1/2006)" (vd. ALLEGATO C E ALLEGATO C.1) dati catastali e modifiche all'elaborato planimetrico. All'accesso agli Atti c/o Comune di Valderice risulta un "Progetto per la formazione di n° 3 unità immobiliari per divisione ereditaria del fabbricato sito in Via Casalbianco n° 22 di proprietà delle **** Omissis **** eredi di **** Omissis ****" (vedi ALLEGATO F E ALLEGATO F.1), giusta Autorizzazione per eseguire i lavori per opere edili n°26/2007 del 03/08/2007 (vedi ALLEGATO G), ma successivamente in data 05/09/2007 chiedono **** Omissis **** un annullamento dell'Autorizzazione n° 26/2007 del 03/08/2007 (vd. ALLEGATO H), ed in data 06/09/2007 l'Autorizzazione viene Annullata come si evince (vd. Allegato H e G). Le difformità consistono nell'apertura e chiusura vani porta e finestre con modifiche al prospetto, nella realizzazione al piano terra di pareti divisorie per chiusura del vano scala e realizzazione di un ripostiglio, oltre la demolizione di tramezzi nel vano ingresso e nella camera (vd. ALLEGATO D-Progetto approvato). Al piano seminterrato le opere difformi consistono nella chiusura di vani porta che separano i due subalterni adiacenti sub. 8 - sub. 9, nell'apertura di due vani porta in setti murari portanti senza Autorizzazione da parte del Genio civile, nel cambio della destinazione d'uso del vano magazzino a cucina e nella realizzazione all'interno del vano indicato nel Progetto del 1976 (vd. ALLEGATO D) come terrapieno, di un bagno e una camera.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Valderice (TP) - Via Casalbianco n° 22
Il fabbricato in oggetto è ubicato nel Comune di Valderice in Via Casalbianco n°22, risulta composto da un piano seminterrato e da un piano terra. Al piano seminterrato si accede con accesso carrabile da Via Casalbianco destinato a cucina mq. 24,20, disimpegno, bagno, camera e vano scala. Al piano terra si accede dalla Via Casalbianco, formato da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, camera n° 1 e camera n° 2 e ripostiglio,(vd. ALLEGATO 2- planimetria generale ed ALLEGATO 3- documentazione fotografica). L'edificio è Censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 41 particella 744 sub. 9 con destinazione civile abitazione, di proprietà del sig.ra **** Omissis ****. La zona in cui ricade il fabbricato non è urbanizzata di servizi (vd. Allegati 1).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 744, Sub. 9, Categoria A3Valore di stima del bene: € 92.267,50



Il fabbricato oggetto di stima presenta delle difformità rispetto al progetto che ha ottenuto l'Autorizzazione edilizia (vd. Allegato D). Le difformità consistono nell'aver realizzato opere interne senza Autorizzazione, che dall'accesso agli Atti c/o il Comune di Valderice non risulta nessun progetto di Frazionamento e Divisione ereditaria (diversamente da come si evince dal Catasto "Frazionamento e Fusione del 13/07/2006 pratica n° TP009292 in atti dal 13/07/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.5935.1/2006)" (vd. ALLEGATO C E ALLEGATO C.1) e le modifiche all'elaborato planimetrico. Considerato che, tali difformità sono state realizzate in assenza di Autorizzazione. Considerato che non risulta presentata alla data odierna nessuna domanda di Condonò Edilizio per gli abusi realizzati successivamente. Considerato che sono trascorsi i termini per la presentazione delle istanze di Sanatoria e che l'abuso edilizio deve rientrare nelle ipotesi di sanabilità previste dalla legge 47/85 e dalle successive, in materia di condono, Legge 724/94 e Legge 326/2003. Il C.T.U. determina pertanto la superficie considerata per il calcolo del valore dell'immobile è quella assentita come da progetto approvato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Valderice (TP) - Via Casalbianco n° 22	141,95 mq	650,00 €/mq	€ 92.267,50	100,00%	€ 92.267,50
				Valore di stima:	€ 92.267,50

Valore di stima: € 92.267,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Progetto di regolarizzazione Abusi edilizi in assenza di Titolo Edilizio	5000,00	€

Valore finale di stima: € 87.267,50

Il Valore di Stima determinato dalla sottoscritta nella Perizia, tiene conto delle difformità presenti tra la planimetria catastale, il progetto approvato e lo stato dei luoghi. Inoltre al piano seminterrato c'è la presenza in progetto di un vano terrapieno, in quanto il seguente vano non è conteggiato ai fini del calcolo della cubatura nel progetto di Demolizione e Ricostruzione del fabbricato C.E.C 31/03/1976, (vedi Allegato D e planimetria generale – allegato 2), quindi il Valore finale ha un deprezzamento finalizzato alla Presentazione di un Progetto per Regolarizzazione Abusi edilizi in assenza di Titolo.



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 29/11/2024

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Valderice (TP) - Via Casalbianco n° 22
Il fabbricato in oggetto è ubicato nel Comune di Valderice in Via Casalbianco n°22, risulta composto da un piano seminterrato e da un piano terra. Al piano seminterrato si accede con accesso carrabile da Via Casalbianco destinato a cucina mq. 24,20, disimpegno , bagno, camera e vano scala. Al piano terra si accede dalla Via Casalbianco, formato da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, camera n° 1 e camera n° 2 e ripostiglio,(vd. ALLEGATO 2- planimetria generale ed ALLEGATO 3- documentazione fotografica). L'edificio è Censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 41 particella 744 sub. 9 con destinazione civile abitazione, di proprietà del sig.ra **** Omissis ****. La zona in cui ricade il fabbricato non è urbanizzata di servizi (vd. Allegati 1). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 744, Sub. 9, Categoria A3 Destinazione urbanistica: Il fabbricato è ubicato nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Valderice (vd. allegato 1).

Prezzo base d'asta: € 87.267,50



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 9/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 87.267,50

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Valderice (TP) - Via Casalbianco n° 22		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 744, Sub. 9, Categoria A3	Superficie	141,95 mq
Stato conservativo:	In data 30/05/2024 durante il sopralluogo ho accertato che il fabbricato composto da un piano terra e un piano seminterrato si presenta in buono stato conservativo sia strutturale che di salubrità degli ambienti, soltanto nel piano seminterrato si evidenzia presenza di umidità nelle pareti (vd. ALLEGATO 3- Documentazione Fotografica).		
Descrizione:	Il fabbricato in oggetto è ubicato nel Comune di Valderice in Via Casalbianco n°22, risulta composto da un piano seminterrato e da un piano terra. Al piano seminterrato si accede con accesso carrabile da Via Casalbianco destinato a cucina mq. 24,20, disimpegno, bagno, camera e vano scala. Al piano terra si accede dalla Via Casalbianco, formato da cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, camera n° 1 e camera n° 2 e ripostiglio,(vd. ALLEGATO 2- planimetria generale ed ALLEGATO 3- documentazione fotografica). L'edificio è Censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 41 particella 744 sub. 9 con destinazione civile abitazione, di proprietà del sig.ra **** Omissis ****. La zona in cui ricade il fabbricato non è urbanizzata di servizi (vd. Allegati 1).		
Vendita soggetta a IVA:			
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato con residenza anagrafica dal Debitore **** Omissis **** e residente in Valderice Via Casalbianco n° 22, dal figlio **** Omissis ****, dai nipoti **** Omissis ****.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TRAPANI il 02/03/2023

Reg. gen. 4363 - Reg. part. 3528

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

