
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cammarata Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 42/2024 del R.G.E.

promossa da

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Codice fiscale: 05828330638

Via Santa Brigida n° 39

NAPOLI (NA)

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

VIA [REDACTED]

91016 - Erice (TP)

Nato a Erice il [REDACTED]

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

VIA P. [REDACTED]

91016 - Erice (TP)

Nata a Trapani il [REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 42/2024 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 74.332,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	13



INCARICO

All'udienza del 28/05/2024, la sottoscritta Arch. Anna Cammarata, con studio in Via Palermo, 28 - 91100 - Trapani (TP), , PEC anna.cammarata@archiworldpec.it, cell. 3208638511, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/06/2024 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 Girolamo Solina n°4 - Casa Santa, piano 1°

DESCRIZIONE

L'appartamento in oggetto è ubicato nel Comune di Erice - Casa Santa Via Girolamo Solina n°4, fa parte di un edilizio residenziale, con sei elevazioni fuori terra. L'edificio è formato da un piano terra con accesso carrabile da Via Giuseppe Vulpetti destinato a porticato oltre al vano scala e ripostiglio, e da un accesso principale da Via Girolamo Solina n° 4 che comprende un androne con vano scala e vano ascensore, e cinque elevazioni fuori terra oltre il piano seminterrato. L'edificio è Censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 211 particella 56 sub. 6 con destinazione civile abitazione, di proprietà del sig. [REDACTED] e la sig.ra [REDACTED]. L'appartamento in oggetto si trova al piano primo (seconda elevazione fuori terra), formato da ingresso mq. 7.40, cucina mq. 9.60, bagno mq.6.60, camera 1 mq. 12.30, ripostiglio mq. 1.65, disimpegno mq.6.00, camera mq. 16.00, camera n° 1 mq. 12.30, camera n° 2 mq. 9.30, soggiorno mq. 17.20, veranda chiusa a vetri mq. 6.00, e balcone mq. 4.55 (vd. ALLEGATO 2- planimetria generale ed ALLEGATO 3- documentazione fotografica). La zona in cui ricade il fabbricato è urbanizzata. (vd. Allegati 1).

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 Girolamo Solina n°4 - Casa Santa, piano 1°

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:

- [REDACTED]
Codice fiscale: C [REDACTED]
VIA [REDACTED]
91016 - Erice (TP)
Nato a Erice il [REDACTED]
- [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
VIA [REDACTED]
91016 - Erice (TP)
Nata a Trapani il [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] A (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento in oggetto fa parte di un maggiore edificio sito in Erice, località Casa Santa, Via Girolamo Solina n° 4, confina a nord con area soprastante spazio a parcheggio e accesso condominiale della Via Girolamo Solina, con il vano scala, con il vano ascensore e con proprietà degli aventi causa [REDACTED] a sud con area soprastante il cortile prospiciente la Via Vulpetti e con area soprastante il terrazzino di pertinenza dell'appartamento di piano terra e ad ovest con proprietà degli aventi causa di [REDACTED] e con area soprastante lo spazio a parcheggio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,05 mq	102,00 mq	1	102,00 mq	2,77 m	1°
Veranda Chiusa a Vetri	6,00 mq	6,60 mq	0,90	5,94 mq	2,77 m	1°
Balcone	4,55 mq	4,55 mq	0,40	1,82 mq	2,77 m	1°
Totale superficie convenzionale:				109,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	



Superficie convenzionale complessiva:	109,76 mq	
--	------------------	--

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/09/1990 al 25/11/1997	COMAPA DI PAESANO GIUSEPPE E C. S.A.S.	Catasto Fabbricati Fg. 211, Part. 56, Sub. 6+ Categoria A3
Dal 25/11/1997 al 05/10/1999	APIZZI GASPARE E PANFALONE CATERINA	Catasto Fabbricati Fg. 211, Part. 56, Sub. 6, Zc. 3 Categoria A3 Cl.9, Cons. 6,5 Piano 1°
Dal 05/10/1999 al 06/10/2004	GAMMICCHIA IGNAZIAN Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con GOGLIA CORRADINO Proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 211, Part. 56, Sub. 6, Zc. 3 Categoria A3 Cl.9, Cons. 6,5 Piano 1°
Dal 06/10/2004 al 09/09/2024	[REDACTED] in regime di comunione dei beni con [REDACTED]	Catasto Fabbricati Fg. 211, Part. 56, Sub. 6, Zc. 3 Categoria A3 Cl.9, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 102,00 mq Rendita € 251,77 Piano 1°

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	211	56	6	3	A3	9	6,5	102,00 mq	251,77 €	1°	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo 24/06/2024 (vd. allegato B e C), la sottoscritta C.T.U. ha rilevato difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale e il progetto approvato. Le difformità consistono all'interno dell'appartamento, nella mancanza del vano porta che divide l'ingresso dal disimpegno, nelle porte della cucina e della camera 2 che non corrispondono con la planimetria catastale e nella chiusura a vetri della veranda.



STATO CONSERVATIVO

In data 24/06/2024 durante il sopralluogo ho accertato che l'appartamento si presenta in buono stato conservativo sia strutturale che di salubrità degli ambienti, sia all'interno dell'appartamento che all'esterno dell'interno condominio (vd. ALLEGATO 3-Documentazione Fotografica).

PARTI COMUNI

L'appartamento in oggetto fa parte di un edificio per civile abitazione a 6 elevazioni fuori terra con un appartamento per ogni piano.

Costituisce proprietà con tutti gli appartamenti, il porticato condominiale di piano terra, l'androne d'ingresso con la scala interna di accesso, il vano riposto di piano terra, il cortile vincolato a parcheggio, tutte le aree rimaste libere dal lotto di terreno edificato, l'ascensore e relativo impianto, insieme agli impianti e servizi comuni dell'edificio da cui dipende il suolo di sedime, fondazioni, strutture portanti, dei prospetti, del vano argano ascensore ubicato sui terrazzi, della cisterna, dell'impianto idrico con autoclave, del locale autoclave, dell'impianto fognante, dei terrazzi solari, dell'area libera ad essi soprastante.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Quanto in oggetto si trasferisce con ogni diritto, ragione, accessorio, comunanza, pertinenza e servitù, sia attiva che passiva, fra l'altro con la comunità del suolo di sedime, dell'androne d'ingresso, della scala fino ad arrivare ai lastrici solari, dei lastrici stessi e relativa area soprastante, degli impianti idrici ed elettrici, degli scarichi e dell'impianto fognante e di quanto altro di uso e godimento comune fra i proprietari delle unità immobiliari abitative dello stesso edificio, nonché con la proporzionale comunità dello spazio interno ed esterno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è posto al piano primo (seconda elevazione fuori terra), dipendente da una palazzina composta da un piano terra destinato a porticato oltre al vano androne e vano scala e di altre cinque sopraelevazioni con un appartamento per piano. L'appartamento è costituito da ingresso, cucina, disimpegno, soggiorno, bagno, riposto e n° 3 camere e riposto, dalla cucina vi comunica una piccola lavanderia realizzato sul balcone prospiciente (tramite la chiusura di parte del balcone con vetrate in vetro). Dal disimpegno si accede al soggiorno, al bagno, al ripostiglio, alle due camerette ed una camera matrimoniale. La struttura portante dell'edificio è in cemento armato, di cui fondazioni, travi e pilastri, vano ascensore, vano scala e cisterna. In elevazione solai in laterizio e cemento armato. L'altezza interna utile è di 2,77 mt. Le mensole dei balconi, i gradini, i ballatoi, cordoli, architravi sono stati realizzati anch'essi in cemento armato. Le tompagnature e tramezzature interne sono in laterizio. Il prospetto esterno è costituito da intonaco tipo Livigni.

Gli infissi esterni sono in alluminio con tapparelle in pvc, quelli interni in legno. I pavimenti sono in ceramica. La scala di accesso-androne comune è rivestita in marmo. Gli impianti sono sottotraccia, impianto elettrico, idrico e di riscaldamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal Debitore [REDACTED] e residente in Erice nella via Girolamo Solina n° 4 dal figlio minore [REDACTED] dalla moglie sig. [REDACTED]. I figli [REDACTED] pur avendo residenza anagrafica sono domiciliati



temporaneamente in un'altro immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1997 al 05/10/1999	CAPIZZI GASPARE NATO A BUSETO PALIZZOLO IL 20/05/1913 PER QUOTA E DIRITTO 1/1 PANFALONE CATERINA NATA A CUSTONACI IL 01/05/1920 PER QUOTA E DIRITTO 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: CPZGPR13E20B288N	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MALATO ANDREA	25/11/1997	30563	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		TRAPANI	27/11/1997	3350	
		Dal 05/10/1999 al 06/10/2004	GAMMICCHIA IGNAZIA NATA A TRAPANI IL 07/05/1968 TITOLARE PER QUOTA E DIRITTO 1/2 GOGLIA CORRADINO NATO A NAPOLI IL 03/05/1968 TITOLARE PER QUOTA E DIRITTO 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: GMMGNZ68E47L331Q	COMPRAVENDITA	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
NOTAIO DI NATALE FRANCESCO	05/10/1999			1985	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria di Trapani	07/10/1999			13444.1	1999
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/10/2004 al 09/09/2024	[REDACTED] proprietario per QUOTA E DIRITTO (1/2). Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]			COMPRAVENDITA	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giacomo Cavasino	06/10/2004	53085	9115
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Trapani	12/10/2004	31278	22186
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		TRAPANI	07/10/2004	4142	SERIE 1T



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 09/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TRAPANI il 16/05/2024
Reg. gen. 10545 - Reg. part. 8689
Quota: 1/1
A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è ubicato nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Erice nella zona omogenea B2, La ZONA OMOGENEA "B2" comprende le zone di completamento e trasformazione (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 risulta agibile.

Da ricerche effettuate c/o il Comune di Erice l'immobile è completo di:
(vd. Allegati E- E.1- F -G- H)

- Progetto esitato dalla C.E.C. nella seduta del 26/02/1982 n° 367;
- Progetto di Variante del 13/12/1985 n°99;
- Concessione Edilizia Comunale 12/03/1987 n° 40;
- Concessione di Variante del 06/05/1987 n°36;
- Collaudo Statico delle strutture in c.a. in data 12/09/1988;
- Certificato di Abitabilità n° 250 del 10/12/1988.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
(verrà redatto per la vendita dal c.t.u.)

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 660,00

Non sono presenti oneri condominiali insoluti.

L'immobile non ha un amministratore di condominio esterno, le spese condominiali quota di euro € 55,00 cad. mensili (per spese luce, acqua, manutenzione ordinaria 'ascensore ecc.)

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 Girolamo Solina n°4 - Casa Santa, piano 1°
L'appartamento in oggetto è ubicato nel Comune di Erice - Casa Santa Via Girolamo Solina n°4, fa parte di un edificio residenziale, con sei elevazioni fuori terra. L'edificio è formato da un piano terra con accesso carrabile da Via Giuseppe Vulpetti destinato a porticato oltre al vano scala e ripostiglio, e da un accesso principale da Via Girolamo Solina n° 4 che comprendente un'androne con vano scala e vano ascensore, e cinque elevazioni fuori terra oltre il piano seminterrato. L'edificio è Censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 211 particella 56 sub. 6 con destinazione civile abitazione di proprietà [REDACTED]
[REDACTED] L'appartamento in oggetto si trova al piano primo (seconda elevazione fuori terra), formato da ingresso mq. 7.40, cucina mq. 9.60, bagno mq.6.60, camera 1 mq. 12.30, ripostiglio mq. 1.65, disimpegno mq.6.00, camera mq. 16.00, camera n° 1 mq. 12.30, camera n° 2 mq. 9.30, soggiorno mq. 17.20, veranda chiusa a vetri mq. 6.00, e balcone mq. 4.55 (vd. ALLEGATO 2- planimetria generale ed ALLEGATO 3- documentazione fotografica). La zona in cui ricade il fabbricato è urbanizzata e vicina ai servizi di prima necessità. (vd. Allegati 1).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 211, Part. 56, Sub. 6, Zc. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 76.832,00
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Inoltre il criterio di stima adottato nella presente relazione è stato quello del più probabile valore di mercato, inteso come il prezzo al quale l'immobile potrebbe essere ceduto con un contratto privato, stipulato tra un compratore e un venditore con interessi contrapposti alla data della stima. Nella prima fase del processo estimativo si è quindi



venuti a conoscenza dei prezzi pagati negli ultimi anni di beni simili uniformi per caratteristiche (zona residenziale, servizi di zona e piano dell'appartamento). Per la ricerca dei dati di mercato di immobili simili, ci si è basati anche sui dati a disposizione nel settore delle agenzie immobiliari di zona. E' stato utilizzato anche come riferimento l'Osservatorio del Mercato Immobiliare con dati aggiornati al 2° semestre anno 2023, dati pubblicati sul sito dell'agenzia del territorio. Raccolti i dati necessari per effettuare una stima sintetica mono parametrica si è determinato il prezzo medio unitario (700,00 €/mq.) per immobili aventi caratteristiche omogenee. Per finire la stima si è basata dunque sul confronto, attribuendo all'immobile stimato l'equo valore, in analogia ai prezzi di mercato praticati ad altri fabbricati dello stesso genere, avvalendosi anche delle esperienze di mercato, ossia di compravendite riguardanti beni simili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Erice (TP) - Via Girolamo Solina n°4 - Casa Santa, piano 1°	109,76 mq	700,00 €/mq	€ 76.832,00	100,00%	€ 76.832,00
				Valore di stima:	€ 76.832,00

Valore di stima: € 76.832,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
REGOLARIZZAZIONE OPERE INTERNE - REGOLARIZZAZIONE VERANDA	2500,00	€

Valore finale di stima: € 74.332,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta 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 11/09/2024

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Girolamo Solina n°4 - Casa Santa, piano 1°
L'appartamento in oggetto è ubicato nel Comune di Erice - Casa Santa Via Girolamo Solina n°4, fa parte di un edificio residenziale, con sei elevazioni fuori terra. L'edificio è formato da un piano terra con accesso carrabile da Via Giuseppe Vulpetti destinato a porticato oltre al vano scala e ripostiglio, e da un accesso principale da Via Girolamo Solina n° 4 che comprende un androne con vano scala e vano ascensore, e cinque elevazioni fuori terra oltre il piano seminterrato. L'edificio è Censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 211 particella 56 sub. 6 con destinazione civile abitazione di proprietà del sig. [REDACTED]. L'appartamento in oggetto si trova al piano primo (seconda elevazione fuori terra), formato da ingresso mq. 7.40, cucina mq. 9.60, bagno mq.6.60, camera 1 mq. 12.30, ripostiglio mq. 1.65, disimpegno mq.6.00, camera mq. 16.00, camera n° 1 mq. 12.30, camera n° 2 mq. 9.30, soggiorno mq. 17.20, veranda chiusa a vetri mq. 6.00, e balcone mq. 4.55 (vd. ALLEGATO 2- planimetria generale ed ALLEGATO 3- documentazione fotografica). La zona in cui ricade il fabbricato è urbanizzata e vicina ai servizi di prima necessità. (vd. Allegati 1). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 211, Part. 56, Sub. 6, Zc. 3, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato è ubicato nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Erice nella zona omogenea B2, La ZONA OMOGENEA "B2" comprende le zone di completamento e trasformazione (vd. allegato 1).

Prezzo base d'asta: € 74.332,00



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TRAPANI il 16/05/2024

Reg. gen. 10545 - Reg. part. 8689

Quota: 1/1

A favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

