

**Architetto Carlo Incammisa**

Via G. Amendola, 4  
91027 – Paceco (TP)  
Tel.: +39 3200791046  
p.iva: 02390330815  
e.mail : [carloincammisa@tiscali.it](mailto:carloincammisa@tiscali.it)

**TRIBUNALE DI TRAPANI  
Sezione Esecuzioni Immobiliari**

Numero di ruolo Generale: [REDACTED]  
Giudice dell'Esecuzione: [REDACTED]  
Custode Giudiziario: [REDACTED]

**C.T.U.: Arch. Carlo Incammisa**

**PERIZIA TECNICA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promossa da:

[REDACTED]

Nei confronti di:

[REDACTED]

## SOMMARIO

Incarico	_____	pag.3
Premessa	_____	pag.3
Operazioni peritali	_____	pag.3
Descrizione – Identificazione dei beni oggetto di stima	_____	pag.4
<b>LOTTO</b>	_____	pag.4
a- Completezza documentazione	_____	pag.4
b- <i>Titolarità</i>	_____	pag.4
c- <i>Confini</i>	_____	pag.4
d- <i>Consistenza</i>	_____	pag.4
e- <i>Cronistoria Dati Catastali</i>	_____	pag.5
f- <i>Dati Catastali</i>	_____	pag.5
g- <i>Parti Comuni</i>	_____	pag.5
h- <i>Caratteristiche costruttive prevalenti</i>	_____	pag.5
i- <i>Stato di occupazione</i>	_____	pag.6
j- <i>Provenienze Ventennali</i>	_____	pag.6
k- <i>Formalità pregiudizievoli</i>	_____	pag.6
l- <i>Normativa urbanistica</i>	_____	pag.7
m- <i>Regolarità edilizia</i>	_____	pag.7
n- <i>Vincoli od oneri condominiali</i>	_____	pag.7
o- <i>Stima / Formazione lotti</i>	_____	pag.7
p- <i>Adeguamento e correzioni di stima</i>	_____	pag.9
q- <i>Prezzo a base d'asta del lotto</i>	_____	pag.9

## ALLEGATI

- 1- Titolo di proprietà del 11/07/1986
- 2- Titolo di proprietà del 29/07/2010
- 3- Verbale di sopralluogo del 13/11/2019
- 4- Visura catastale storica
- 5- Planimetria catastale
- 6- Visura ipotecaria
- 7- Elaborato grafico prodotto dal c.t.u. (rilievo del locale)
- 8- Documentazione fotografica prodotta dal c.t.u.
- 9- Concessione edilizia n°74 del 29/03/2007
- 10- Pianta piano terra approvata con variante del 15/10/2007
- 11- Certificato di Agibilità
- 12- Certificato di destinazione d'uso
- 13- Documentazione fotografica
- 14- Ricevuta accesso agli atti presso il Comune di Trapani
- 15- Comunicazione inizio operazioni peritali – PEC del 30/10/2019
- 16- Comunicazione differimento operazioni peritali – pec del 04/11/2019
- 17- Invio alle parti – PEC del 03/01/2020

## INCARICO

A seguito di provvedimento del Giudice dell'esecuzione Dott. [REDACTED] e successiva accettazione dell'incarico in data 21 ottobre 2019, veniva nominato il sottoscritto Arch. Carlo Incammisa, con studio in Paceco (TP), nella via G. Amendola n°4, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Trapani al n° 1318, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito del procedimento esecutivo immobiliare n° [REDACTED] promosso da [REDACTED] nei confronti della [REDACTED] amministrata dalla [REDACTED]

## PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

Locale ad uso commerciale, posto al piano terra di un edificio di maggiore consistenza ed ubicato a Trapani nella via dei Glicini n°12.

## OPERAZIONI PERITALI

In data 13/11/2019, il sottoscritto Arch. Carlo Incammisa, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Trapani al n°1318, giusta nomina in qualità di Esperto stimatore con provvedimento del Giudice dell'esecuzione reso in data 21/10/2019, recatomi presso i locali oggetto di esecuzione siti in via dei Glicini relaziona quanto segue.

Alle ore 10.00 , come da comunicazione pec del 4/11/2019, alla presenza dei signori:

[REDACTED] Amministratore Unico [REDACTED]

---

[REDACTED] Avvocato di parte [REDACTED]

---

[REDACTED] Custode Giudiziario

---

Avendo già controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c., si è proceduto all'accesso presso i locali oggetto di causa.

Il locale risulta ubicato in via dei Glicini al numero civico 12

Il Locale allo stato attuale non risulta utilizzato come attività commerciale ma bensì come magazzino, [REDACTED]

Il locale non risulta conforme alla planimetria catastale, difatti è stato rilevato la presenza di un tramezzo divisorio e l'eliminazione del vano disimpegno con una evidente variazione delle dimensioni del vano W.C.

Da un punto di vista dello stato d'uso il locale si presenta in buono stato con pavimenti in piastrelle e soffitti decorati con controsoffitti in gesso, attualmente non risulta allacciato alla rete elettrica.

Trapani 13/11/2019, ore 10.45

## DESCRIZIONE – Identificazione dei beni oggetto di stima

Il locale commerciale ha una consistenza di circa 53,78 mq così distribuiti:

- Vano attività commerciale di mq 27,36
- Altro vano di mq 16,78
- W.c. di mq 1,67

Tot. Sup. utile: 45,81 mq

Il Locale prospiciente la via dei Glicini dispone di un'unica apertura per l'accesso al locale e si presenta in buono stato di manutenzione generale, non sono evidenti lesioni o degradi importanti. L'immobile è ubicato all'interno di un quartiere centrale e ben collegato con i servizi della città. L'altezza utile interna è di m. 3,50.

All'interno le pareti risultano intonacate e rifinite con pitturazione e la pavimentazione risulta rivestita da piastrelle ed è in buono stato di manutenzione.

Gli infissi sono del tipo in alluminio

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

bene n°1: Locale commerciale, via dei Glicini 12, piano terra lato nord.


### a) Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

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

### b) Titolarità

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

-   


L'immobile è pervenuto alla  per averlo acquistato con atto di vendita rogato a Trapani il giorno ventinove del mese di luglio del 2010 dal Notaio Dott. Ugo Barresi, registrato a Trapani il giorno 9 agosto 2010 al n° 2139 serie 1T

### c) Confini

Nord: via dei Glicini

Est: vano scala

Sud: altra ditta

Ovest: altra ditta

### d) Consistenza

<i>Destinazione</i>	<i>Sup.netta</i>	<i>Sup. Lorda</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Sup. Convenzionale</i>	<i>Altez.</i>	<i>Piano</i>
Commerciale	45.81 mq	53.78 mq	1,00	53,78 mq	m.3,50	terra
<b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE</b>				<b>53,78 mq</b>		

**e) Cronistoria dei dati catastali**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati Catastali</b>
Dal 26/09/1985	██████████ (proprietà per ¼) ██████████ (proprietà per ¼) ██████████ (proprietà per ¼) ██████████ (proprietà per ¼)	Fogl. 3 particella 1134 sub 1 Cat. C/2, cons. 269 mq, rendita L. 2474
Dal 25/02/2004	██████████ (proprietà per ½) ██████████ (proprietà per ½)	Fogl. 3 particella 1134 sub 10 Cat. C/1, cons. 288 mq, rendita € 5622,36
Dal 26/10/2007	██████████ (proprietà per ½) ██████████ (proprietà per ½)	Fogl. 3 particella 1134 sub 13 Cat. C/1, cons. 43 mq, rendita € 1137,03
Dal 29/07/2010	██████████	Fogl. 3 particella 1134 sub 13 Cat. C/1, cons. 43 mq, rendita € 1137,03

**f) Dati catastali**

<b>Catasto fabbricati</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
<i>Sezione</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Zona Cens</i>	<i>Categ.</i>	<i>Classe</i>	<i>Consist.</i>	<i>Sup. catastale</i>	<i>Rendita</i>	<i>Piano</i>
U	3	1134	13	2	C/1	5	43 mq		1137,03	T

Corrispondenza Catastale

Il confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi ha evidenziato le seguenti difformità catastali nella distribuzione interna:

- Rimozione del vano disimpegno
- Modifica delle dimensioni del vano W.C.
- Creazione di un tramezzo divisorio per la creazione di ulteriore vano
- Riduzione del vano principale destinato ad attività commerciale

Si precisa che le difformità catastali derivano da opere di diversa distribuzione degli spazi interni non comunicate al Comune di appartenenza e che pertanto necessitano di essere regolarizzate prima della regolarizzazione catastale.

Per la regolarizzazione catastale sarà necessario presentare una pratica di aggiornamento della planimetria conforme allo stato dei luoghi con costi vivi pari a € 50,00 e competenze tecniche pari a circa € 650,00.

**g) Parti comuni**

Il locale ha accesso indipendente dal piano terra e pertanto le parti comuni si limitano a quelle stabilite dal art. 1117 del c.c. commal

**h) Caratteristiche costruttive prevalenti**

Il fabbricato risulta avere buone caratteristiche strutturale, la costruzione del tipo intelaiata in c.a. è in ottimo stato di manutenzione e non si osservano presenza di lesioni. I solai sono del tipo latero-

cemento . Gli impianti sono del tipo sottotraccia ma non si ha evidenza della conformità alle normative vigenti dopo le modifiche interne rilevate.

***i) Stato di occupazione***

Il Locale attualmente viene utilizzato come deposito.

***j) Provenienze Ventennali***

<b>PERIODO</b>	<b>PROPRIETA'</b>	<b>ATTI</b>
Dal 11/07/1986	[REDACTED]	Assegno divisionale rogato dal Notaio Dott. Giuseppe di Vita l' 11/07/1986 e registrato a Trapani il 28/07/1986 al n°5248
Dal 29/07/2010	[REDACTED]	Atto di compravendita rogato dal Notaio Dott. Ugo Barresi del 29/07/2010 e registrato a Trapani il giorno 09/08/2010 al n. 2139 serie 1T

***k) Formalità pregiudizievoli***

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'agenzia del territorio di Trapani aggiornate al 20/12/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli.

***ISCRIZIONI***

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Pubblico Ufficiale Barresi Ugo, Repertorio 61942/13400 del 29/07/2010  
Iscrizione del 09/08/2010 – Registro particolare 3305 Registro generale 19047
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo  
Pubblico ufficiale Tribunale di Biella, Repertorio 2643 del 17/11/2014  
Iscrizione del 27/02/2015 . Registro particolare 290 Registro Generale 3671

***TRASCRIZIONI***

- Atto tra vivi – Compravendita  
Pubblico ufficiale Barresi Ugo, repertorio 61941/13399 del 29/07/2010  
Trascrizione del 09/08/2010 – Registro Particolare 13655 Registro Generale 19046
- Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili  
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario di Trapani repertorio 112/2019 del 23/01/2019  
Trascrizione del 08/02/2019 – registro Particolare 2009 registro generale 2592
- Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità  
Pubblico ufficiale Barresi Ugo, Repertorio 91941/2010 del 29/07/2010  
Trascrizione del 19/09/2019 – registro Particolare 13120 registro generale 16487

### ***l) Normativa Urbanistica***

Detto immobile è stato realizzato mediante rilascio di Licenza di Costruzione n°182 del 15/09/1972 e successivamente sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- Progetto di modifica approvato dalla C.E.C. il 3 ottobre 1973 (senza rilascio di Licenza di costruzione)
- Concessione edilizia n°74 del 26 febbraio 2007 per il frazionamento del locale posto al piano terra in quattro unità immobiliari
- Variante in corso d'opera ai sensi dell'art 15 legge 47/85 del 15/10/2007

### ***m) Regolarità edilizia***

L'immobile come da titolo di proprietà del 29/07/2010 è stato acquistato in conformità allo stato di progetto derivante dalla variante in corso d'opera del 15/10/2007 e riscontrabile anche dalla planimetria catastale allegata.

Successivamente gli attuali proprietari hanno eseguito alcune opere in assenza delle relative autorizzazioni.

Le opere riscontrate allo stato attuale possono così riassumersi:

- Rimozione del vano disimpegno
- Modifica delle dimensioni del vano W.C.
- Creazione di un tramezzo divisorio per la creazione di ulteriore vano
- Riduzione del vano principale destinato ad attività commerciale

È possibile la regolarizzazione delle opere eseguite mediante presentazione all'Ufficio tecnico comunale di Comunicazione Inizio Lavori (CILA) di cui all'articolo 3, comma 5 della L.R. 10 agosto 2016, n.16, con pagamento di sanzione di **€ 1000,00**.

Al fine di quantificare i costi necessari alla regolarizzazione delle opere eseguite in assenza di autorizzazioni si prevede una spesa per competenze tecniche pari ad **€ 2.500,00**

Successivamente alla regolarizzazione e all'accatastamento sarà necessaria la presentazione di SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) asseverata da un tecnico abilitato per il costo totale di circa **€800,00**

Verifica degli impianti e rilascio di certificati di conformità **€400,00** (potrebbe essere necessari opere di adeguamento)

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non essendo presente il Certificato energetico in corso di validità è stato redatto dal sottoscritto l'APE riguardante l'immobile oggetto di esecuzione.
- Non esiste nessuna dichiarazione di conformità degli impianti in data successiva alle modifiche apportate.

### ***n) Vincoli od oneri condominiali***

Nulla da segnalare

### ***o) Stima e Formazione lotti***

Il valore commerciale del bene pignorato è stato calcolato sulla base delle seguenti caratteristiche:

- Ubicazione dell'immobile
- Caratteristiche e peculiarità della zona
- Facilità di accesso
- Stato di manutenzione

- Conservazione
- Finitura
- Consistenza
- Regolarità edilizia
- Sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive e attive

Tutti questi elementi a seguito dell'attenta analisi effettuata sull'immobile e analizzato l'andamento del mercato per immobili aventi caratteristiche simile a quello oggetto di stima, il sottoscritto ha ritenuto di procedere in via analitica al più probabile valore di mercato.

Il lotto unico individuato comprende l'intera proprietà oggetto di esecuzione:

LOTTO UNICO: locale commerciale ubicato in via dei Glici n° 12, Trapani, piano terra

Il locale fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza ed adibito principalmente a residenze ad eccezione del piano terra.

Il Locale commerciale si compone di:

- 2 vani adibiti ad attività commerciale
- Bagno

L'appartamento è identificato al N.C.E.U. di Trapani al foglio 3, part 1134, sub 13, cat. C/1, ZC 2, classe 6, Rendita € 1323,58

Il valore venale si identifica con il valore economico del bene in regime di libero mercato e condizioni ordinarie.

Lo scrivente ha quindi effettuato un'aspecifica ricerca presso le fonti necessarie che agiscono nella zona interessata, al fine di verificare i valori degli immobili aventi caratteristiche simili.

In questo senso si è ritenuto opportuno utilizzare un criterio di stima sintetico-comparativo. Il valore unitario del bene, in questo caso, è conseguenza di una attenta indagine di mercato di immobili similari oggetto di recente compravendita o stima con l'immobile oggetto della presente procedura, nelle condizioni in cui versa.

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie convenzionale, avendo considerato un valore medio di € 1100,00 €/mq.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
Lotto Unico- Locale commerciale sito in Trapani, via dei Glicini n°12, p.t.	Mq 53,78	€ 1.100,00	€ 59.158,00	100 %	€ 59.158,00
<b>Valore di stima</b>					<b>€ 59.158,00</b>

***p) Adeguamento e correzioni di stima***

Costi di regolarizzazione urbanistica e catastale € 5.400,00

Adeguamento e correzioni della stima (dovuti dalla presenza di eventuali oneri e vizi occulti)  
– 10% del valore stimato (€ 5.915,80)

***q) Prezzo a base d'asta del lotto***

- Valore di mercato	€ 59.158,00
- Costi di regolarizzazione	- € 5.400,00
- Deprezzamento	- € 5.915,80
- <b>PREZZO A BASE D'ASTA</b>	<b>€ 47.842,20</b>

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la relazione di perizia presso codesto Tribunale in aderenza all'incarico conferitogli dalla S.V. e rimane a disposizione per ogni chiarimento.

Trapani, 29/12/2019

L'Esperto  
Arch. Carlo Incammisa