
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

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

Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe,

nell'Esecuzione Immobiliare **n. 52/2023 R.G.E.**

riunita alla **n. 21/2022 R.G.E.**

promossa da

Omissis

contro

Omissis

Omissis

Omissis

Omissis

SOMMARIO

| | |
|---|---|
| Incarico | 3 |
| Premessa..... | 3 |
| Descrizione..... | 3 |
| Lotto Unico | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 3 |
| Titolarità..... | 3 |
| Confini | 4 |
| Consistenza | 4 |
| Dati Catastali..... | 4 |
| Descrizione e caratteristiche costruttive prevalenti..... | 5 |
| Stato di occupazione..... | 7 |
| Provenienze Ventennali | 7 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 8 |
| Regolarità edilizia..... | 9 |
| Stima / Formazione lotti..... | 9 |

INCARICO

Con ordinanza del 20/01/2025, 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, n.q. di Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. nella procedura principale n. 21/2022 RGE, veniva invitato a provvedere alla stima dei beni appresi nell'ambito del processo esecutivo iscritto al n. 52/2023 R.G.E.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** – Locale artigianale ubicato a Alcamo (TP) - Via San Leonardo n. 84-86-88 (Coord. Geografiche: N 37°98'764" E 12°96'198")

I restanti beni indicati nell'Atto di Pignoramento – Omissis notificato il 18.05.2023 a tutti i debitori esecutati, rientrano nel procedimento esecutivo principale portante il n. 21/2022 RGE.

Il sopralluogo presso l'immobile, comunicato alle parti con racc.ta a.r. e p.e.c. del 09/02/2025 (allegato n. 1), è stato eseguito in data 24/02/2025 alle ore 10,00 con la presenza del Custode Giudiziario, Avv. Virginia Colli, e del debitore esecutato, Sig. Omissis (allegato n. 2 verbale di sopralluogo).

DESCRIZIONE

Locale artigianale destinato alla lavorazione del marmo, comprendente un ampio laboratorio con servizi, censiti al catasto fabbricati al foglio 34 particella 1661 sub. 1 graffata con la particella 1661 sub. 2.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal solo bene indicato nell'atto di pignoramento al foglio 34 particella 1661 sub. 1 graffata alla 1661 sub. 2

- **Bene N° 1** – Locale artigianale ubicato a Alcamo (TP) - Via San Leonardo n. 84-86-88.

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 1/2)
Codice fiscale: omissis
- Omissis (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: omissis

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

- Omissis (Proprietà 1/2)
- Omissis (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord e a ovest con proprietà di Omissis, a est con proprietà Omissis e Omissis e a sud con la via San Leonardo.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------------|-------|
| Locale artigianale con servizi | 157,75 mq | 175,00 mq | 1,00 | 175,00 mq | h 4,95/6,20 m | Terra |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 175,00 mq | | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 175,00 mq | | |

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 34 | 1661 | 1 | | | | | | | | graffata |
| | | 1662 | 2 | | C3 | 5 | 155 mq | 171 mq | 424,27 € | T | |

| Catasto terreni (CT) | | | | | | | | | | | |
|----------------------|--|--|--|---------------------|--|--|--|--|--|--|--|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |

| Foglio | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens. | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
|--------|-------|------|-------|------------|-------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| 34 | 1661 | | | | Ente Urbano | | 191 mq | | | |

(allegato n. 4 visure catastali storiche)

Si rileva ai fini catastali quanto segue:

- la particella 1661 al catasto terreni si origina per soppressione delle particelle 416 (f.r. di mq 110) e 417 (f.r. di mq 81), per variazione del 06/07/2001 pratica n. TP0194997 in atti dal 06/07/2001 (n. 1638.1/2001);

- la particella 1661 sub. 1 graffata 1661 sub. 2 si origina per Costituzione del 20/07/2001 Pratica n. 229292 in atti dal 20/07/2001 (n. 1710.1/2001).

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale del locale (allegato n. 5) è corrispondente allo stato dei luoghi.

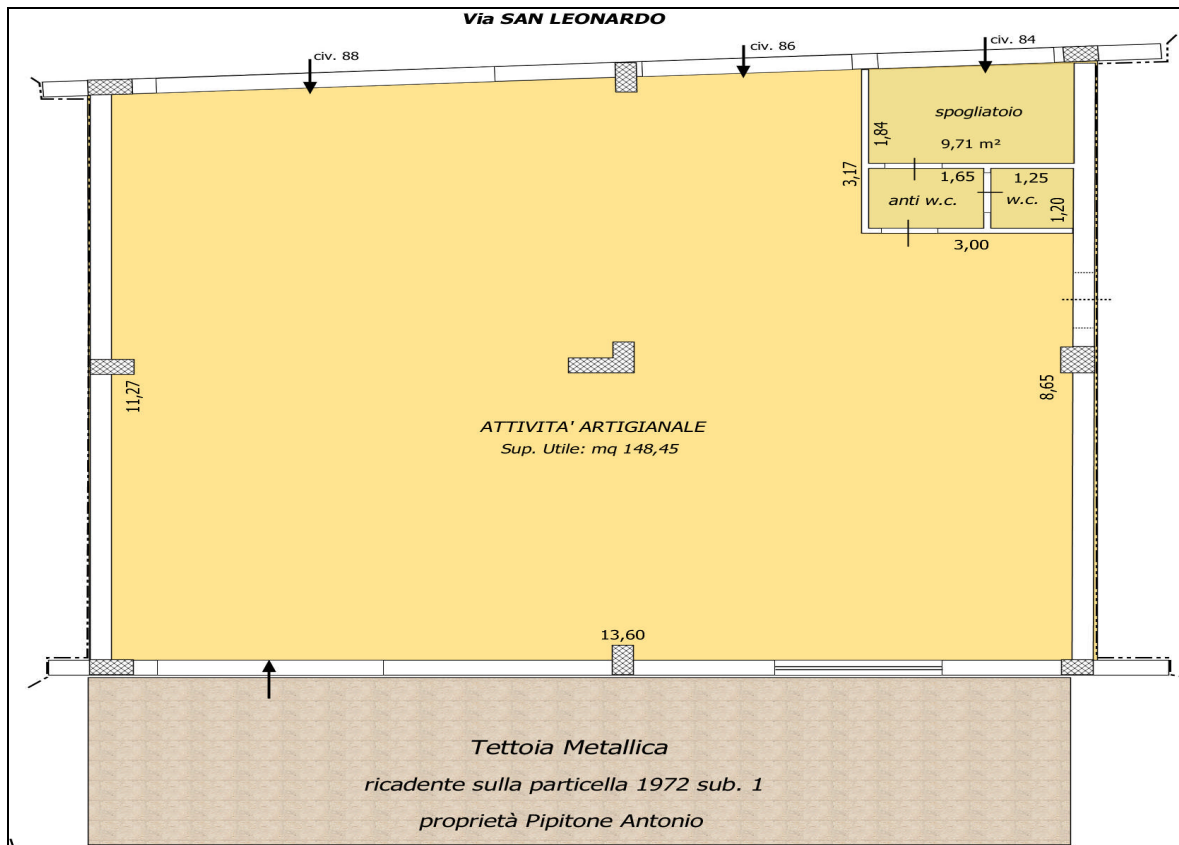
DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio pignorato in descrizione è un locale artigianale destinato alla lavorazione del marmo con annesso un vano servizi, sito in Alcamo via San Leonardo n. 84-86-88, sede della ditta individuale del debitore esecutato Omissis e con denominazione "Omissis".

L'intero immobile è ubicato in una zona interamente urbanizzata, a nord della città, ove sono presenti diverse attività artigianali e commerciali, nelle vicinanze del cimitero monumentale, raggiungibile dalle principali via S. Gaetano (SP 55) e via Spirito Santo.



- **Descrizione:** Trattasi di un locale terrano a pianta rettangolare, di antica costruzione, individuato con la particella 1661 sub. 1-2 (graffata), comprendente un ampio vano destinato a laboratorio lavorazione marmi, ove all'interno sono presenti diversi macchinari e attrezzature (allegato n. 3 riprese fotografiche); il tutto occupante la superficie utile di mq 148,45, con all'interno un vano servizi (angolo sud-ovest) comprendente un anti w.c., un w.c. ed uno spogliatoio doccia, per una superficie utile di mq 9,30 (allegato n. 6 elaborato planimetrico); detto locale dispone di tre aperture carrabili di diverse dimensioni, prospicienti sul distacco della via San Leonardo, contrassegnate ai civici 84, 86 e 88, nonché di un'apertura retrostante (lato nord) prospiciente sull'area libera -oggi- di proprietà di Omissis (area acquistata unitamente ad altri beni contigui, giusta decreto di trasferimento nell'ambito della medesima procedura principale n. 21/2022 RGE).



Le caratteristiche costruttive identificano un immobile urbano ad uso artigianale, di antica costruzione, realizzato con struttura tradizionale in conci di tufo consolidata con travi e pilastri in c.a., copertura in parte a doppia falda con struttura in arcarecci in acciaio e soprastanti pannelli coibentati tipo sandwich e in parte con solaio intermedio in c.a. e con soprastante copertura spiovente a falda unica realizzata con pannelli in lamierino zincati; la pavimentazione interna è in battuto di cemento del tipo industriale, corredata da canalette di scolo e griglie in ferro; le pareti e parte del soffitto in intonacato al civile. L'impianto idrico ed elettrico sono del tipo fuori traccia, conformi alle vigenti normative CEI. Il vano servizi è completamente rifinito con pavimenti in marmo, pareti w.c. piastrellati, restanti pareti e soffitti intonacati al civile, porte interne in legno tamburato del tipo noce. Gli infissi esterni sono in parte con saracinesche metalliche a maglie chiuse e in parte ad ante apribili in ferro.



Si precisa che la tettoia retrostante (lato nord), ad oggi posta a servizio del locale in descrizione, ricade all'interno dell'area identificata dalla particella 1972/1, di proprietà del sig. Omissis; inoltre detto locale internamente ed in corrispondenza della parete ovest, a mezzo di un vano porta "abusivo", consente di accedere ad altro locale contiguo (p.lla 1816 ex prop. Omissis + 1).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'intero immobile è occupato dal debitore esecutato in quanto sede della sua ditta individuale, con denominazione Omissis.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------|--|------------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 27/04/1983 ad oggi | Omissis, proprietario per la quota di 1/1, in regime di comunione legale dei beni, da potere di Omissis, relativamente alla particella 416. Codice Fiscale/P.IVA: omissis | Atto di Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Francesco Incardona | 27/04/1983 | 33725 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Trapani | 24/05/1983 | 10863 | 9534 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Trapani | 16/05/1983 | 4145 | | | |
| Dal 27/11/1981 ad oggi | Omissis, proprietario per la quota di 2/3, in regime di comunione legale dei beni, da potere di Omissis e Omissis, relativamente alla particella 417. Codice Fiscale/P.IVA: omissis | Atto di Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Francesco Incardona | 27/11/1981 | 29002 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Trapani | 15/12/1981 | 24129 | 21095 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Trapani | 14/12/1981 | 10064 | | | |
| Dal 20/04/1995 ad oggi | Omissis, proprietario per la quota di 1/3, in regime di comunione legale dei beni, da potere di Omissis, relativamente alla particella 417. Codice Fiscale/P.IVA: omissis | Atto di Compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | notaio Francesco Incardona | 20/04/1995 | 103357 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |

| | | | | | |
|----------------------|--|---------------|-------------|----------------|----------------|
| | | Trapani | 15/05/1995 | 8961 | 7562 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Trapani | 08/05/1995 | 1397 | |

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione ipotecaria presente nel fascicolo informatico, aggiornata al 07/06/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 31/10/2007
Reg. gen. 29981 - Reg. part. 6757
Importo: € 375.000,00
A favore di Omissis
Contro Omissis, Omissis, Omissis, Omissis
Capitale: € 250.000,00
Rogante: notaio Manfredi Marretta
Data: 30/10/2007
N° repertorio: 10579
N° raccolta: 4399

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili** del 18/05/2023
Trascritto a Trapani il 05/06/2023
Reg. gen. 11622 - Reg. part. 9478
A favore di Omissis
Contro Omissis per 1/2, Omissis per 1/2 e contro Omissis e Omissis (per altro immobile)

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 ammontano ad € 329,00 ossia € 35,00 per l'ipoteca volontaria ed € 294,00 per il verbale di pignoramento immobili.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il locale in descrizione (p.lla 1661) è di antica costruzione, risalente ad epoca anteriore al 1° settembre 1967. Con autorizzazione edilizia n. 1 del 15/01/2008 in rinnovo alla precedente autorizzazione n. 102 del 10/06/2002 (allegato n. 7), il Comune di Alcamo ha autorizzato il debitore esecutato alla realizzazione di opere di manutenzione straordinaria e di accorpamento di unità immobiliari nell'immobile alle particelle 415 (oggi 1660), 416 e 417 (oggi 1661).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Il locale artigianale staggito, con categoria catastale "C3" identificato dalla particella 1661 sub. 1 graffata alla particella 1662 sub. 2, a seguito di verifica sul portale del catasto energetico della Regione Sicilia, risulta privo dei certificati di prestazione energetica (A.P.E.); si precisa che al momento si rende impossibile procedere alla redazione dei suddetti certificati in mancanza delle dichiarazioni di conformità, ai sensi del vigente D.M. 37/2008 e s.m.i., degli impianti tecnologici installati e dei relativi lavori di adeguamento; pertanto il costo complessivo per l'ottenimento/aggiornamento delle suddette dichiarazioni di conformità è stimato in via forfettaria in € 2.000,00.

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, 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 dei beni, 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** – Locale artigianale destinato alla lavorazione del marmo comprendente un ampio laboratorio con servizi, ubicato ad Alcamo (TP) - Via San Leonardo n. 84-86-88
Identificato al catasto Fabbricati Comune di Alcamo: - Fg. 34, Part. 1661, Sub. 1 graffata Part. 1661, Sub. 2, Categoria C3

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 - Locale artigianale, in Alcamo Via San Leonardo n. 84-86-88. | 175,00 mq | 750,00 €/mq | € 131.250,00 | 100,00% | € 131.250,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 131.250,00 |

Valore di stima: € 131.250,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|--|---------|------|
| Oneri e spese per rilascio certificazioni di conformità impianti tecnologici esistenti (APE) | 2000,00 | € |
| Adeguamenti e correzioni: 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: € 110.000,00

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 26/03/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Avviso alle parti del 09/02/2025
- ✓ N° 2 - Verbale di sopralluogo del 24/02/2025
- ✓ N° 3 - Riprese fotografiche
- ✓ N° 4 - Visure catastali storiche

- ✓ N° 5 - Planimetria catastale
- ✓ N° 6 - Elaborato planimetrico locale artigianale
- ✓ N° 7 - Copia autorizzazioni edilizie n. 1 del 15/01/2008 e n. 102 del 10/06/2002 ed elaborato progettuale