
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

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

Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe,

nel Proc. Esecuzione Immobiliare **n. 15/2023** R.G.E.

promosso 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.....	4
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10

INCARICO

In data 30/10/2023, 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 02/11/2023 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 Alcamo (TP) - Via Giuseppe Mistretta Di Paola n. 4, piano 3 (Coord. Geografiche: N 37°97'5771" E 12°97'1590")

Il sopralluogo presso l'immobile, comunicato alle parti con racc.ta a.r. e p.e.c. del 03-04/11/2023 (allegato n. 1), fissato per il 16/11 e rinviato su richiesta della parte esecutata, è stato eseguito in data 24/11/2023 alle ore 10,00 con la presenza del Custode Giudiziario, Avv. Maria Cristina Pirrone, e della Sig.ra Omissis, debitrice esecutata (allegato n. 2 verbale di sopralluogo).

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione, posto al piano terzo, censito al catasto fabbricati al foglio 55 particella 605 sub. 5.

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 Alcamo (TP) - Via Giuseppe Mistretta Di Paola n. 4, piano 3

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)

CONFINI

L'immobile confina con la via Vincenzo Mirabella Corrao, ad est con proprietà di Omissis, a sud con proprietà di Omissis e ad ovest con la via Giuseppe Mistretta Di Paola.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	147,15 mq	166,20 mq	1	166,20 mq	2,90 m	Terzo
Balcone 1 lato Ovest	6,35 mq	6,35 mq	0,25	1,60 mq	0,00 m	Terzo
Balcone 2 lato Nord-Ovest	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	Terzo
Balcone 3 lato Nord	2,60 mq	2,60 mq	0,25	0,65 mq	0,00 m	Terzo
Totale superficie convenzionale:				171,70 mq		
Incidenza condominiale:				2,50	%	
Superficie convenzionale complessiva:				176,00 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
	55	605	5		A3	6	7 vani	182 mq	469,98 €	3	

(allegato n. 4 visura catastale storica).

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi è corrispondente alla planimetria catastale (allegato n. 5).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile attualmente abitato dalla debitrice esecutata è in buone condizioni di conservazione, sicurezza e staticità.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in descrizione è un appartamento per civile abitazione posto al piano terzo, facente parte di un edificio condominiale privato, sito in Alcamo nella via G. Mistretta di Paola al civico 4, ad angolo con la Via Vincenzo Mirabella Corrao.

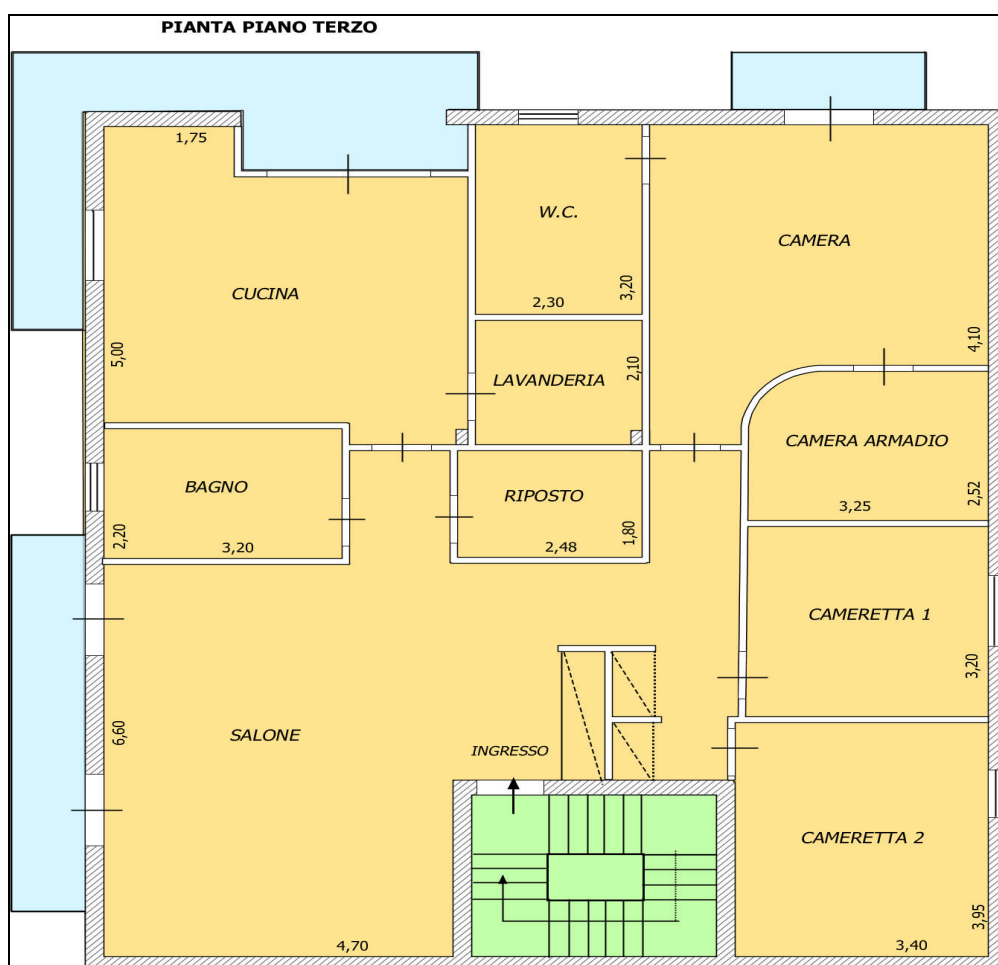
Detto edificio, senza alcuna denominazione particolare, è ubicato nella periferia di espansione sud-est della città, in una zona interamente urbanizzata e ben servita da negozi di prima necessità e dai principali servizi pubblici.



L'intera costruzione di cui fa parte l'unità immobiliare in questione, risalente ad oltre 30 anni, comprende quattro elevazioni fuori terra destinate a civile abitazione (con un appartamento per piano) ed un piano cantinato con due locali autorimessa accessibili dalla via V.zo Mirabella Corrao, ed è realizzato con struttura intelaiata con travi e pilastri in c.a., fondazioni con travi e cordoli in c.a., tompagnatura e tramezzatura in conci e segati di tufo, solai in latero cemento, copertura a terrazzo e prospetto esterno rifinito con intonaco rasato (allegato n. 3 foto n. 1-2-3); l'androne condominiale, senza ascensore, è interamente rifinito, con scala in c.a. rivestita in marmo, con ringhiera di protezione in ferro.



L'appartamento, con ingresso unico salendo la scala, è composto da: un ingresso-salone che in senso orario a mezzo di un disimpegno centrale disserva un bagno, la cucina, una lavanderia ed un riposto, mentre dal disimpegno lato destro dell'ingresso, si disserva la zona notte con corridoio interno, con due camerette ed una camera da letto con vano armadio e w.c. personale, il tutto per una superficie utile di mq 147,15 e lorda di mq 166,20, oltre tre balconi scoperti nel lati ovest e nord, prospicienti sulle rispettive vie pubbliche (allegato n. 6 elaborato planimetrico).



Le rifiniture interne sono del tipo civile: pareti e soffitti tonachinati e tinteggiati con idropittura lavabile, il vano ingresso e salone è provvisto di controsoffittatura gessata, pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato, porte in legno tamburato di ottima fattura, infissi esterni in alluminio anodizzato elettroverniciati con vetro camera e muniti di avvolgibili in plastica, portoncino d'ingresso del tipo blindato. I servizi igienici presenti, provvisti di tutti i pezzi sanitari, sono con pavimentazione e rivestimento delle pareti con piastrelle di ceramica (come il vano cucina).

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia conforme alla vigente normativa CEE; l'impianto idrico, del tipo incassato, è collegato alla rete comunale con idonea riserva idrica. L'impianto di riscaldamento è con caldaia a condensazione e termosifoni a parete, mentre l'impianto di raffrescamento è con pompa di calore. Lo scarico delle acque reflue avviene a mezzo di pubblica fognatura (allegato n. 3 foto dalla n. 4 alla n. 11).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla debitrice esecutata e dal suo nucleo familiare, rappresentante la sua residenza anagrafica.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/11/1973 al 18/03/2003	Omissis per la quota di 2/6, Omissis per la quota di 2/6 e Omissis, per la quota di 2/6, da potere di Omissis, relativamente al terreno indicato con le particelle 605 e 607 Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Liliana Lombardo	13/11/1973	3787	2410
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	07/12/1973	21747	19514
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trapani	01/12/1973	8452			
Dal 21/09/1976 al 18/03/2003	Omissis per la quota di 1/2 e Omissis per la quota di 1/2, da potere di Omissis, Omissis Omissis, relativamente al terreno indicato con la particella 770 Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Liliana Lombardo	21/09/1976	4486	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	14/10/1976	15484	14012
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trapani	08/10/1976	6800			
Dal 09/04/1980 al	Omissis per la quota di 1/6 e Omissis per la	Atto di Compravendita			

18/03/2003	quota di 1/6, da potere di Omissis, relativamente al terreno indicato con le particelle 605 e 607 Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Gaspare Spedale	09/04/1980	136006	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	09/05/1980	9641	8652
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Trapani	24/04/1980	3888			
Dal 19/03/2003 al 06/08/2006	Omissis e Omissis, coniugi in regime di comunione legale dei beni, relativamente alla particella 605 sub. 5; atto di divisione stipulato con i coniugi Omissis e Omissis Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Divisione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Incardona	19/03/2003	159207	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	21/03/2003	6742	5631
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 07/08/2006 ad oggi	Omissis, proprietaria per la quota di 1/1, da potere di Omissis e Omissis Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Donazione accettata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Giovanni Brucia	07/08/2006	15574	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	24/08/2006	26308	15746
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

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 03/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 10/08/2020
Reg. gen. 13728 - Reg. part. 8897
Quota: 1/1
A favore di Omissis
Contro Omissis
Note: Procedimento n. 62/2020 RGE estinto in data 18/01/2022
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 28/02/2023
Reg. gen. 4118 - Reg. part. 3321
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 sono i seguenti: € 294,00 per ogni verbale di pignoramento immobili ed € 294,00 (importo minimo) per ogni ipoteca giudiziale.

Dal certificato notarile si evince la presenza inoltre delle seguenti iscrizioni:

- ipoteca giudiziale del 24/04/2003 ai nn. 10288/1116 a favore della Omissis e contro i Sigg.ri Omissis e Omissis e la società Omissis, gravante fra le altre sulle particelle 607 e 770;

- ipoteca giudiziale del 16/04/2005 ai nn. 12666/3085 a favore della Omissis e contro i Sigg.ri Omissis e Omissis e la società Omissis, gravante fra le altre sulle particelle 605, 607 e 770.

Si fa presente che i Sigg.ri Omissis e Omissis sono gli originari comproprietari insieme ai Sigg.ri Omissis e Omissis (danti causa debitrice esecutata) delle particelle 605, 607 e 770 identificanti il terreno su cui è costruito l'intero edificio le cui unità immobiliari (fra cui l'appartamento pignorato) sono state oggetto di divisione con atto del 19/03/2003 in notaio Francesco Incardona, rep. n. 159207, trascritto in data 21/03/2003 ai nn. 6742/5631.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'appartamento in questione è stato realizzato in assenza di preventivo titolo autorizzativo; previa istanza di condono presentata in data 27/02/1995 prot. 14712 e approvazione del progetto in data 28/04/2009 n. 130, è stata rilasciata dal Comune di Alcamo, la **concessione edilizia in sanatoria n. 207 prog. 207 del 05/07/2010**, trascritta in data 15/07/2010 ai nn. 17162/12312, per "un terzo piano adibito a civile

abitazione, facente parte di un più vasto edificio che nel suo complesso si compone di un piano seminterrato, piano terra, primo, secondo e terzo piano" (allegato 7 copia concessione edilizia in sanatoria ed elaborato progettuale).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In merito alla certificazione energetica dell'appartamento, lo scrivente C.T.U. riferisce che allo stato attuale non è possibile redigere l'apposita attestazione in quanto, dalle informazioni fornite dalla stessa debitrice eseguita, dopo l'installazione della caldaia a condensazione (anno 2022), la ditta proprietaria non è in possesso del libretto d'impianto e del rapporto di controllo periodico. Anche per l'impianto termico "pompa di calore", la proprietaria non è in possesso della relativa scheda identificativa. Pertanto si rimanda la stesura della suddetta attestazione (A.P.E.) al completamento della pratica da parte della ditta installatrice - così come dichiarato dalla debitrice - tempestivamente interpellata per il rilascio della dovuta documentazione.

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 I° 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** – Appartamento per civile abitazione, al piano terzo, ubicato a Alcamo (TP) - Via Giuseppe Mistretta Di Paola n. 4.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 55, Part. 605, Sub. 5, 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 – Appartamento in Alcamo (TP) - Via Giuseppe Mistretta Di	176,00 mq	770,00 €/mq	€ 135.520,00	100,00%	€ 135.520,00

Paola n. 4, piano 3					
					Valore di stima: € 135.520,00

Valore di stima: € 135.520,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Adeguamento e correzione: 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: € 115.000,00

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 19/01/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Avviso alle parti del 03/11/2023
- ✓ N° 2 - Verbale di sopralluogo del 24/11/2023
- ✓ N° 3 - Riprese fotografiche
- ✓ N° 4 - Visura catastale storica
- ✓ N° 5 - Planimetria catastale
- ✓ N° 6 - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 7 - Copia Concessione edilizia in sanatoria ed elaborato progettuale