

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Candela Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 112/2024 del R.G.E.

promossa da

****OMISSIS****

contro

****OMISSIS****

****OMISSIS****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 112/2024 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 52.242,50	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	12

INCARICO

All'udienza del 17/02/2025, il sottoscritto Arch. Candela Alessandro, con studio in Corso Vittorio Emanuele, 125 - 91100 - Trapani (TP), email archandela@tiscali.it, PEC alessandro.candela@archiworldpec.it, Tel. 329 2590229, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 15/03/2025 (cfr. ALLEGATO 1 - Verbale di sopralluogo) congiuntamente con il custode giudiziario.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Toscana 8, piano 3

DESCRIZIONE

Il bene in oggetto è costituito da un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano terzo di un maggiore fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, ubicato in Erice in via Toscana 8. L'appartamento, raggiungibile dal vano scala condominiale, ha una superficie utile complessiva di circa mq. 66,78. L'unità immobiliare risulta così distribuita: ingresso - soggiorno, due camere, cucina, bagno, due balconi. Pertinenza dell'appartamento è una lavanderia di mq 4,87 posta al piano terrazze (cfr. ALLEGATO 2 - Elaborato grafico).

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 Toscana 8, piano 3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La relazione notarile risulta incompleta in quanto mancante della provenienza della proprietà anteriore all'acquisto dell'immobile da parte degli esecutati.

TITOLARITÀ

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

- ****OMISSIS**** (Proprietà 1/2)
- ****OMISSIS**** (Proprietà 1/2)

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

- **OMISSIS** (Proprietà 1/2)
- **OMISSIS** (Proprietà 1/2)

L'immobile è divenuto di proprietà dei debitori a seguito di Atto di Compravendita del 31 maggio 2004 (rep. 9151, racc. 4350 - trascritto a Trapani il 01/06/2004 reg. generale 18087, reg. particolare 14361) registrata il 3 giugno 2019 serie 1T numero 003506.

CONFINI

L'immobile confina a:
nord - con p.lla 1207;
sud - con via Toscana;
est - con via Salvatore Caruso;
ovest - con p.lla 601.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,78 mq	89,53 mq	1	89,53 mq	2,97 m	3
Balcone	1,78 mq	1,78 mq	0,25	0,45 mq	0,00 m	3
Balcone	0,98 mq	0,98 mq	0,25	0,24 mq	0,00 m	3
Lavanderia	4,87 mq	6,42 mq	0,20	1,28 mq	2,27 m	4
Superficie convenzionale complessiva:				91,50 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 29/12/1988	**omissis** Proprieta' 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 182, Part. 5, Sub. 4, Zc. 3 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,30 Piano 3
Dal 29/12/1988 al 01/01/1992	**omissis** Proprieta' 1000/1000 NOTA 1	Catasto Fabbricati Fg. 182, Part. 5, Sub. 4, Zc. 3 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,30 Piano 3
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**omissis** Proprieta' 1000/1000 NOTA 2	Catasto Fabbricati Fg. 182, Part. 5, Sub. 4, Zc. 3 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5 vani Rendita € 232,41 Piano 3
Dal 01/01/1994 al 31/05/2004	**omissis** Proprieta' 1000/1000	Catasto Fabbricati Fg. 182, Part. 5, Sub. 4, Zc. 3 Categoria A4

	NOTA 3	Cl.6, Cons. 4,5 vani Rendita € 116,20 Piano 3
Dal 31/05/2004 al 20/02/2007	**omissis** Proprieta' 1/2 **omissis** Proprieta' 1/2 NOTA 4	Catasto Fabbricati Fg. 182, Part. 5, Sub. 4, Zc. 3 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5 vani Rendita € 116,20 Piano 3
Dal 20/02/2007 al 09/11/2015	**omissis** Proprieta' 1/2 **omissis** Proprieta' 1/2 NOTA 5	Catasto Fabbricati Fg. 187, Part. 5, Sub. 4, Zc. 3 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5 vani Rendita € 116,20 Piano 3
Dal 09/11/2015 al 25/01/2018	**omissis** Proprieta' 1/2 **omissis** Proprieta' 1/2 NOTA 6	Catasto Fabbricati Fg. 187, Part. 5, Sub. 4, Zc. 3 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 82 mq mq Rendita € 116,20 Piano 3
Dal 25/01/2018 al 04/03/2025	**omissis** Proprieta' 1/2 **omissis** Proprieta' 1/2 NOTA 7	Catasto Fabbricati Fg. 187, Part. 5, Sub. 4, Zc. 3 Categoria A4 Cl.6, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 82 mq mq Rendita € 116,20 Piano 3

NOTA 1 - Atto del 29/12/1988 Pubblico ufficiale **omissis** Sede TRAPANI (TP) Repertorio n. 38108 Registrazione n. 332 registrato in data 16/01/1989 - Voltura n. 6139.1/1989 in atti dal 14/10/1992;

NOTA 2 - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

NOTA 3 - VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario;

NOTA 4 - Atto del 31/05/2004 Pubblico ufficiale **omissis** Sede TRAPANI (TP) Repertorio n. 9151 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12729.1/2004 Reparto PI di TRAPANI in atti dal 03/06/2004;

NOTA 5 - VARIAZIONE del 20/02/2007 Pratica n. TP0029715 in atti dal 20/02/2007 BIC (n. 2002.1/2007). Annotazioni:sostituisce f. 182 n. 5 sub.4;

NOTA 6 - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

NOTA 7 - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/01/2018 Pratica n. TP0010059 in atti dal 25/01/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 2754.1/2018). Annotazioni:sostituisce f. 182 n. 5 sub.4.

Dati Catastali

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	187	5	4		A4	6	4,5 vani	82 mq	116,2 €	3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente (cfr. ALLEGATO 4 - Documentazione Catastale) e precisamente:

- il vano cucina indicato in planimetria risulta attualmente una camera;
- l'antiwc ed il riposto indicati in planimetria risultano attualmente inglobati nel bagno;
- ingresso e soggiorno sono stati unificati mediante demolizione di tramezzatura.

Per aggiornare le variazioni al catasto occorre preliminarmente provvedere a sanare a livello urbanistico edilizio le difformità rilevate e successivamente procedere alla redazione di pratica di variazione catastale (pratica DOCFA). In merito alla regolarizzazione urbanistica si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia".

STATO CONSERVATIVO

L'immobile verte in discreto stato di conservazione in tutte le sue componenti architettoniche.

PARTI COMUNI

L'immobile è stato acquistato dal debitore con la proporzionale quota di comproprietà di tutto quanto per legge, per uso o per destinazione è oggetto di proprietà comune nei condomini edilizi e in particolare con la comproprietà proporzionale dell'androne di ingresso, del vano scala e della relativa scala, della cisterna con il relativo impianto di sollevamento e distribuzione dell'acqua potabile, dell'impianto di riscaldamento e dei lastrici solari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è realizzato con struttura intelaiata in cls armato, solai intermedi e di copertura latero-cementizi, tramezzature e compagnature esterne in tufo. L'unità immobiliare, completa e rifinita in ogni sua parte, è in discrete condizioni di manutenzione e presenta le seguenti rifiniture: essa risulta intonacata al civile e tinteggiata, pavimentata in mattoni di gres porcellanato fatta eccezione per il bagno che risulta pavimentato in ceramica e piastrellato a parete fino ad un'altezza di mt. 2.20 circa. Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in alluminio, muniti di avvolgibili in pvc. Gli impianti idrico ed elettrico sono realizzati sotto traccia. L'immobile risulta allacciato tanto alla rete idrica comunale quanto alla rete fognaria cittadina. Si precisa che all'interno dell'appartamento sono presenti due pompe di calore non funzionanti (cfr. ALLEGATO 3 - Documentazione Fotografica).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è utilizzato come abitazione principale dai debitori eseguiti dai due figli minorenni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1988 al 31/05/2004	**OMISSIS** proprietario per 1/1	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	29/12/1988	38018	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		17/01/1989	275	215	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	16/01/1989	332	
Dal 31/05/2004	**OMISSIS** proprietario per 1/2; **OMISSIS** proprietaria per 1/2.	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		OMISSIS	31/05/2004	9151	4350
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			01/06/2004	12729	17271

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Trapani aggiornate al 21/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. ALLEGATO 6 – Visure Ipotecarie):

Iscrizioni

- Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per consessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Trapani il 23/05/2024
 Reg. gen. 11103 - Reg. part. 816
 Quota: 1/1
 Importo: € 110.000,00
 A favore di **OMISSIS**
 Contro **OMISSIS**, **OMISSIS**
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 55.000,00

Trascrizioni

- Verbale pignoramento immobili**
 Trascritto a Trapani il 18/11/2024
 Reg. gen. 23695 - Reg. part. 1676
 Quota: 1/1
 A favore di **OMISSIS**
 Contro **OMISSIS**, **OMISSIS**
 Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio/Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (una volta estinto il debito ipotecario) consiste in € 294,00 per la cancellazione di ogni pignoramento, € 0,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da mutuo (Legge Bersani).

NORMATIVA URBANISTICA

Urbanisticamente, l'intero edificio, ricade in zona B.1 – Zona di completamento, per come individuato nel P.R.G. del Comune di Erice.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato, di cui dipende l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie (cfr. ALLEGATO 5 – Documentazione U.T.C. Comune di Erice):

LICENZA DI COSTRUZIONE N.291 del 08/02/1968

Si autorizzava la ditta dell'epoca a modificare un fabbricato di piano terra esistente e realizzare la sopraelevazione dei piani primo, secondo e terzo.

VARIANTE N. 129 del 30/07/1971 (variante al progetto approvato l'08/02/1968)

Variante al progetto originario consistente nella diversa distribuzione interna delle varie unità immobiliari.

In data 19/10/1971 veniva rilasciato certificato di conformità ed in data 28/10/1971 veniva rilasciato certificato di abitabilità (come da certificato n.23 del 03/10/2013 attestante il rilascio della suddetta abitabilità).

DIFFORMITÀ RILEVATE

A seguito di raffronto fra l'ultimo progetto presentato (VARIANTE N. 129 del 30/07/1971) e lo stato di fatto dei luoghi, occorre evidenziare che:

- il vano cucina indicato in planimetria risulta attualmente una camera;
- il vano guardaroba indicato in planimetria risulta attualmente cucina;
- l'antiwc ed il riposto indicati in planimetria risultano attualmente inglobati nel bagno;
- l'ingresso e il soggiorno sono stati unificati mediante demolizione di tramezzatura.

Le difformità rilevate potranno essere regolarizzate tramite presentazione di pratica di C.I.L.A. in sanatoria presso l'UTC del Comune di Erice. Successivamente dovrà provvedersi alla presentazione di pratica DOCFA all'agenzia delle Entrate/Territorio per l'aggiornamento catastale (€500,00). Il costo degli oneri tecnici per l'espletamento della pratica urbanistica ammonta a circa € 1.700,00 inclusi i versamenti da effettuare all'UTC.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Il certificato energetico dell'unità immobiliare è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. iscritto al n°14819 Albo APE-SICILIA ENEA (cfr. ALLEGATO 7 – Attestato di Prestazione Energetica).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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, consistenza, regolarità geometrica della forma, dati metrici ed infine la

situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza allo studio comparativo di tabelle analitiche elaborate da associazioni del settore immobiliare, l'osservatorio immobiliare de IL SOLE 24ORE e il borsino immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Territorio (O.M.I.), hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Toscana 8, piano 3

Il bene in oggetto è costituito da un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano terzo di un maggiore fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, ubicato in Erice in via Toscana 8. L'appartamento, raggiungibile dal vano scala condominiale, ha una superficie utile complessiva di circa mq. 66,78. L'unità immobiliare risulta così distribuita: ingresso - soggiorno, due camere, cucina, bagno, due balconi. Pertinenza dell'appartamento è una lavanderia di mq 4,87 posta al piano terrazze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 187, Part. 5, Sub. 4, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 64.050,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Erice (TP) - Via Toscana 8, piano 3	91,50 mq	700,00 €/mq	€ 64.050,00	100,00%	€ 64.050,00
Valore di stima:					€ 64.050,00

Valore di stima: € 64.050,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1700,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€

Valore finale di stima: € 52.242,50

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 28/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Candela Alessandro

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Toscana 8, piano 3

Il bene in oggetto è costituito da un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano terzo di un maggiore fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, ubicato in Erice in via Toscana 8. L'appartamento, raggiungibile dal vano scala condominiale, ha una superficie utile complessiva di circa mq. 66,78. L'unità immobiliare risulta così distribuita: ingresso - soggiorno, due camere, cucina, bagno, due balconi. Pertinenza dell'appartamento è una lavanderia di mq 4,87 posta al piano terrazze.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 187, Part. 5, Sub. 4, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Urbanisticamente, l'intero edificio, ricade in zona B.1 - Zona di completamento, per come individuato nel P.R.G. del Comune di Erice.

Prezzo base d'asta: € 52.242,50

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 112/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 52.242,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Erice (TP) - Via Toscana 8, piano 3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 187, Part. 5, Sub. 4, Categoria A4	Superficie	91,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile verte in discreto stato di conservazione in tutte le sue componenti architettoniche.		
Descrizione:	Il bene in oggetto è costituito da un'unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano terzo di un maggiore fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, ubicato in Erice in via Toscana 8. L'appartamento, raggiungibile dal vano scala condominiale, ha una superficie utile complessiva di circa mq. 66,78. L'unità immobiliare risulta così distribuita: ingresso - soggiorno, due camere, cucina, bagno, due balconi. Pertinenza dell'appartamento è una lavanderia di mq 4,87 posta al piano terrazzo.		
Stato di occupazione:	L'immobile è utilizzato come abitazione principale dai debitori eseguiti dai due figli minorenni.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca in Rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Trapani il 23/05/2024
Reg. gen. 11103 - Reg. part. 816
Quota: 1/1
Importo: € 110.000,00
A favore di **OMISSIS**
Contro **OMISSIS**, **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 55.000,00

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 18/11/2024
Reg. gen. 23695 - Reg. part. 1676
Quota: 1/1
A favore di **OMISSIS**
Contro **OMISSIS**, **OMISSIS**
Formalità a carico della procedura