

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mauro Gianvito, nell'Esecuzione Immobiliare 124/2024 del R.G.E.

promossa da

****omissis****

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®
****omissis****
ASTE
GIUDIZIARIE®
****omissis****

ASTE
GIUDIZIARIE®

Incarico	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via del Salice 120/a, piano Terra	4
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Trapani (TP) - Via del Salice 120/a, piano S1	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via del Salice 120/a, piano Terra	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Trapani (TP) - Via del Salice 120/a, piano S1	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via del Salice 120/a, piano Terra	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Trapani (TP) - Via del Salice 120/a, piano S1	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via del Salice 120/a, piano Terra	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Trapani (TP) - Via del Salice 120/a, piano S1	5
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via del Salice 120/a, piano Terra	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Trapani (TP) - Via del Salice 120/a, piano S1	6
Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via del Salice 120/a, piano Terra	6
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Trapani (TP) - Via del Salice 120/a, piano S1	6
Parti Comuni	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via del Salice 120/a, piano Terra	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Trapani (TP) - Via del Salice 120/a, piano S1	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via del Salice 120/a, piano Terra	7
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Trapani (TP) - Via del Salice 120/a, piano S1	7
Stato di occupazione	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via del Salice 120/a, piano Terra	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Trapani (TP) - Via del Salice 120/a, piano S1	8
Provenienze Ventennali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via del Salice 120/a, piano Terra	8
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Trapani (TP) - Via del Salice 120/a, piano S1	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via del Salice 120/a, piano Terra	9

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Trapani (TP) - Via del Salice 120/a, piano S1	9
Normativa urbanistica	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via del Salice 120/a, piano Terra	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Trapani (TP) - Via del Salice 120/a, piano S1	10
Regolarità edilizia	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via del Salice 120/a, piano Terra	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Trapani (TP) - Via del Salice 120/a, piano S1	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via del Salice 120/a, piano Terra	10
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Trapani (TP) - Via del Salice 120/a, piano S1	10
Stima / Formazione lotti	11



All'udienza del 24/02/2025, il sottoscritto Arch. Mauro Gianvito, con studio in Via Conte Agostino Pepoli 97/b - 91100 - Trapani (TP), email gianvitomauro@gmail.com, Tel. 329 5907117, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/05/2025 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 Trapani (TP) - Via del Salice 120/a, piano Terra
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Trapani (TP) - Via del Salice 120/a, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL SALICE 120/A, PIANO TERRA

Detta unità immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato a 5 elevazioni fuori terra con complessivi n. 17 appartamenti e un piano cantinato destinato a posti auto coperti, il tutto insiste su un più ampio lotto di terreno da cui si accede da due ingressi carrabili e pedonali, uno dalla via del Salice e l'altro dalla via Giacomo Montalto. L'edificio è dotato di ascensore che serve anche il piano cantinato dove è ubicato un posto macchina coperto di pertinenza dell'appartamento.

L'appartamento, oggetto della presente perizia si trova a piano terra ed è composto da un ampio salone da cui si accede ad una veranda e ad un corridoio che porta nella zona notte composta da n. 3 camere da letto e un bagno e un piccolo balcone. La zona giorno, da cui si accede sempre dal salone, è composta da un'ampia cucina da cui si accede ad una veranda oltre a un w.c.

L'appartamento è dotato anche di un posto macchina coperto delle dimensioni di mq. 12 da cui si accede da una rampa.

L'appartamento presenta alcune carenze manutentive derivate dalla presenza in tutti gli ambienti di umidità (vedi foto). La causa di tale umidità è da attribuirsi dalla localizzazione dell'edificio in quanto quella zona risulta soggetta a frequenti allagamenti.

Le condizioni di manutenzione quindi risultano pessime. L'appartamento è rifinito in ogni sua parte, i pavimenti sono in ceramica, gli infissi esterni in legno con vetrocamera dotati di tapparelle, i servizi igienici sono in discrete condizioni e pavimentati e rivestiti in ceramica. E' dotato di impianto di riscaldamento a termosifoni autonomo con caldaia. La veranda posta a lato cucina risulta essere chiusa con infissi in alluminio mentre in quella lato salone è stata parzialmente chiusa con un infisso in legno.

Nel suo complesso l'appartamento sebbene rifinito con materiali di buona qualità a causa delle suddette infiltrazioni non si presenta in buone condizioni. Per quanto riguarda il fabbricato nel suo complesso si presenta in buone condizioni e non sono evidenti segni di dissesto.

L'unità immobiliare è attualmente abitata dai proprietari.

La costruzione del fabbricato è stata realizzata in virtù di regolare C.E. rilasciata dal Comune di Trapani con il n. 47 del 16.06.2006 nonché al progetto di variante in corso d'opera con relativa C.E. n. 358 rilasciata dal Comune di Trapani in data 21.01.2008.

Successivamente in data 3.07.2008 il Comune di Trapani ha rilasciato l'autorizzazione ad abitare e utilizzare il complesso realizzato.

Allo stato attuale quindi l'appartamento risulta conforme ai titoli edilizi e alle planimetrie catastali ad eccezione della chiusura della veranda lato cucina e alla chiusura parziale (mq. 5,50) della veranda lato salone. Per tali abusi occorrerà procedere per la loro regolarizzazione.

L'appartamento nel suo complesso necessita di alcuni lavori riguardanti le infiltrazioni di umidità ma comunque risulta idoneo all'uso a cui è destinato.

Confina: a nord con il vano androne e scala condominiale, a est con appartamento complanare di proprietà di terzi, a sud con area libera condominiale e ad ovest con i detti vani scala e androne e in parte con area libera condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA. 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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL SALICE 120/A, PIANO S1

Posto macchina coperto in locale comune delle dimensioni di mq. 12 posto al piano interrato da cui si accede da una rampa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via del Salice 120/a, piano Terra
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Trapani (TP) - Via del Salice 120/a, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL SALICE 120/A, PIANO TERRA

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

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL SALICE 120/A, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL SALICE 120/A, PIANO TERRA

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

- *****omissis*****
- *****omissis*****

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL SALICE 120/A, PIANO S1

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

- *****omissis*****
- *****omissis*****

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL SALICE 120/A, PIANO TERRA

Confina: a nord con il vano androne e scala condominiale, a est con appartamento complanare di proprietà di terzi, a sud con area libera condominiale e ad ovest con i detti vani scala e androne e in parte con area libera condominiale.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL SALICE 120/A, PIANO S1

Con proprietà condominiale

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL SALICE 120/A, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	112,00 mq	129,10 mq	1	129,10 mq	3,00 m	Terra
Veranda	13,50 mq	14,70 mq	0,95	13,96 mq	3,00 m	Terra
Veranda	20,50 mq	23,65 mq	0,95	22,47 mq	3,00 m	Terra
Veranda	7,10 mq	8,40 mq	0,40	3,36 mq	3,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				168,89 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				168,89 mq		

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL SALICE 120/A, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto macchina coperto	12,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				2,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2,40 mq		

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL SALICE 120/A, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1981	44		A2	7	7,5 vani	135 mq	658,48 €	Terra	
	3	1981	41		C6	1	12	12 mq	22,93 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Allo stato attuale l'appartamento risulta conforme ai titoli edilizi e alle planimetrie catastali ad eccezione della chiusura della veranda lato cucina e alla chiusura parziale (mq. 5,50) della veranda lato salone. Per tali abusi occorrerà procedere per la loro regolarizzazione.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL SALICE 120/A, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1981	41		C6	1	12	12 mq		S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PARTI COMUNI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL SALICE 120/A, PIANO TERRA**

L'appartamento sta all'interno di un'area condominiale e le parti comuni, di tutti i subalterni, individuate al sub. 1 riguardano gli accessi, le aiuole, i camminamenti e i percorsi.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL SALICE 120/A, PIANO S1

B.C.N.C. (sub. 42) AI SUBB. 8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35

36-37-38-39-40-41-43-44 (AIUOLE, PERCORSI, ANDRONE, VANO SCALA, ASCENSORE, TERRAZZO, RAMPA, SPAZIO DI MANOVRA, DISIMPEGNI)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL SALICE 120/A, PIANO TERRA**

Strutture verticali: materiale : struttura in c.a. – Condizioni : buone

Solai :tipologia : soletta in c.a. in opera - Condizioni : buone

Copertura:tipologia : piana – Condizioni : buone

Scale:tipologia : a rampe – mat.: marmo – ubicazione: interna Condizioni : Buone

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni :tipologia: In legno – Condizioni: buone

Pareti esterne: materiale: muratura – coibentazione: nessuna rivestimento: intonaco - Condizioni: Buone

Pavimentazione interna:materiale: ceramica – Condizioni: Buone

Portone ingresso:materiale: legno Condizioni : Buone

Impianti

Elettrico:Tipologia : ad incasso – Condizioni: Buone

Idrico:Tipologia : ad incasso – Condizioni: Buone

Telefonico:Tipologia : ad incasso – Condizioni: Buone

Fognatura:Tipologia : in rete comunale – Condizioni: Buone

Impianti:Tipologia : riscaldamento autonomo

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL SALICE 120/A, PIANO S1

Struttura in c.a.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL SALICE 120/A, PIANO TERRA

L'immobile risulta occupato dagli esecutati con proprio nucleo familiare.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL SALICE 120/A, PIANO S1

Utilizzato dai debitori e dal loro nucleo familiare

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL SALICE 120/A, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/12/1988 al 31/05/2006	****omissis****	Denuncia di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/12/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/05/2006 al 22/09/2008	****omissis****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo Barresi	31/05/2006	56275	10721
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/09/2008 al 14/05/2025	****omissis****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ugo Barresi	22/09/2008	59951	12382
		Trascrizione			

	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Agenzia del Territorio di Trapani	10/10/2008	27824	19117
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Trapani	09/10/2008	7422	15

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:
 Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL SALICE 120/A, PIANO S1

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:
 Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL SALICE 120/A, PIANO TERRA

- **Iscrizioni**
Ipoteca volontaria derivante da QUOTA Mutuo fondiario
 Iscritto a Trapani il 17/12/2007
 Reg. gen. 34622 - Reg. part. 8045
 Quota: €. 130.000
 Importo: € 130.000,00
 A favore di ****omissis****
 Contro **** omissis****
 Formalità a carico dell'acquirente
- **Trascrizioni**
Pignoramento
 Trascritto a Trapani il 09/12/2024
 Reg. gen. 25343 - Reg. part. 22179
 A favore di ****omissis****
 Contro **** omissis ****
 Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL SALICE 120/A, PIANO S1

- **Iscrizioni**
Ipoteca volontaria derivante da QUOTA Mutuo fondiario
 Iscritto a Trapani il 17/12/2007
 Reg. gen. 34622 - Reg. part. 8045
 Quota: €. 130.000
 Importo: € 130.000,00
 A favore di ****omissis****
 Contro ****omissis****
 Formalità a carico dell'acquirente
- **Trascrizioni**
Pignoramento
 Trascritto a Trapani il 09/12/2024
 Reg. gen. 25343 - Reg. part. 22179
 A favore di ****omissis****
 Contro ****omissis****
 Formalità a carico della procedura

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL SALICE 120/A, PIANO TERRA

Al momento il comune di Trapani è dotato di un PRG vigente e l'area dove sorge il fabbricato è individuata come ZTO "B1":

Art. 106 B.1 – Zona del tessuto urbano esistente e di completamento

La Zona "B.1" comprende il tessuto urbano esistente e di completamento del centro urbano. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di somministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali, artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi, cliniche private, attività del terziario e servizi connessi. Le previsioni del P.R.G. nella Zona "B.1" si attuano con intervento edilizio diretto.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL SALICE 120/A, PIANO S1

Z.T.O. "B1"

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL SALICE 120/A, PIANO TERRA

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.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL SALICE 120/A, PIANO S1

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL SALICE 120/A, PIANO TERRA

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL SALICE 120/A, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via del Salice 120/a, piano Terra

Detta unità immobiliare fa parte di un più ampio fabbricato a 5 elevazioni fuori terra con complessivi n. 17 appartamenti e un piano cantinato destinato a posti auto coperti, il tutto insiste su un più ampio lotto di terreno da cui si accede da due ingressi carrabili e pedonali, uno dalla via del Salice e l'altro dalla via Giacomo Montalto. L'edificio è dotato di ascensore che serve anche il piano cantinato dove è ubicato un posto macchina coperto di pertinenza dell'appartamento. L'appartamento, oggetto della presente perizia si trova a piano terra ed è composto da un ampio salone da cui si accede ad una veranda e ad un corridoio che porta nella zona notte composta da n. 3 camere da letto e un bagno e un piccolo balcone. La zona giorno, da cui si accede sempre dal salone, è composta da un'ampia cucina da cui si accede ad una veranda oltre a un w.c. L'appartamento è dotato anche di un posto macchina coperto delle dimensioni di mq. 12 da cui si accede da una rampa. L'appartamento presenta alcune carenze manutentive derivate dalla presenza in tutti gli ambienti di umidità (vedi foto). La causa di tale umidità è da attribuirsi dalla localizzazione dell'edificio in quanto quella zona risulta soggetta a frequenti allagamenti. Le condizioni di manutenzione quindi risultano pessime. L'appartamento è rifinito in ogni sua parte, i pavimenti sono in ceramica, gli infissi esterni in legno con vetrocamera dotati di tapparelle, i servizi igienici sono in discrete condizioni e pavimentati e rivestiti in ceramica. È dotato di impianto di riscaldamento a termosifoni autonomo con caldaia. La veranda posta a lato cucina risulta essere chiusa con infissi in alluminio mentre in quella lato salone è stata parzialmente chiusa con un infisso in legno. Nel suo complesso l'appartamento sebbene rifinito con materiali di buona qualità a causa delle suddette infiltrazioni non si presenta in buone condizioni. Per quanto riguarda il fabbricato nel suo complesso si presenta in buone condizioni e non sono evidenti segni di dissesto. L'unità immobiliare è attualmente abitata dai proprietari. La costruzione del fabbricato è stata realizzata in virtù di regolare C.E. rilasciata dal Comune di Trapani con il n. 47 del 16.06.2006 nonché al progetto di variante in corso d'opera con relativa C.E. n. 358 rilasciata dal Comune di Trapani in data 21.01.2008. Successivamente in data 3.07.2008 il Comune di Trapani ha rilasciato l'autorizzazione ad abitare e utilizzare il complesso realizzato. Allo stato attuale quindi l'appartamento risulta conforme ai titoli edilizi e alle planimetrie catastali ad eccezione della chiusura della veranda lato cucina e alla chiusura parziale (mq. 5,50) della veranda lato salone. Per tali abusi occorrerà procedere per la loro regolarizzazione. L'appartamento nel suo complesso necessita di alcuni lavori riguardanti le infiltrazioni di umidità ma comunque risulta idoneo all'uso a cui è destinato. Confina: a nord con il vano androne e scala condominiale, a est con appartamento complanare di proprietà di terzi, a sud con area libera condominiale e ad ovest con i detti vani scala e androne e in parte con area libera condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 3, Part. 1981, Sub. 44, Categoria A2 - **Valore di stima del bene: € 109.778,50**

Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Trapani (TP) - Via del Salice 120/a, piano S1

Posto macchina coperto in locale comune delle dimensioni di mq. 12 posto al piano interrato da cui si accede da una rampa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 3, Part. 1981, Sub. 41, Categoria C6 - **Valore di stima del bene: € 1.560,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trapani (TP) - Via del Salice 120/a, piano Terra	168,89 mq	650,00 €/mq	€ 109.778,50	100,00%	€ 109.778,50
Bene N° 2 - Posto auto Trapani (TP) - Via del Salice 120/a, piano S1	2,40 mq	650,00 €/mq	€ 1.560,00	100,00%	€ 1.560,00
Valore di stima:					€ 111.338,50

Valore di stima: € 111.338,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	158,38	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3.000,00	€

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	16.700,78	€
--	-----------	---

Somma €. **19.859,16**

Valore finale di stima: € 91.479,35 ed in c.t. 91.500,00.

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 26/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

ARCH. MAURO GIANVITO



- ✓ N° 1 Ortofoto - Orto foto (Aggiornamento al 25/05/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 25/05/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale appartamento (Aggiornamento al 25/05/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale appartamento (Aggiornamento al 25/05/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale posto macchina coperto (Aggiornamento al 25/05/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura catastale posto macchina coperto (Aggiornamento al 25/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Straccio PRG vigente (Aggiornamento al 25/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 25/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta informazioni condominiali (Aggiornamento al 25/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota risposta informazioni condominiali (Aggiornamento al 25/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - A.P.E. (Aggiornamento al 25/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota invio perizia creditore (Aggiornamento al 26/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota invio perizia debitori (Aggiornamento al 26/05/2025)

