

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. XXXXXX XXXXXX
nell'Esecuzione Immobiliare nr 19/2024 R.G.

Esecuzione Immobiliare

XXXXXX XXXXXX

contro

XXXXXX XXXXXX

N. Gen. Rep. 19/2024

ELABORATO PERITALE

Giudice dell'Esecuzione Dott. X. XXXXXX

Custode Giudiziario: Avv. X. XXXXXX



SOMMARIO

INCARICO.....	3
PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE	3
LOTTO UNICO.....	3
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	3
TITOLARITÀ.....	3
CONFINI.....	3
CONSISTENZA	4
CRONOSTORIA DATI CATASTALI	4
DATI CATASTALI.....	4
STATO CONSERVATIVO.....	5
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	5
STATO DI OCCUPAZIONE.....	5
PROVENIENZE VENTENNALI.....	5
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	6
PRATICHE EDILIZIE.....	7
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	7
CONFORMITÀ CATASTALE	7
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	7
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	8
PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.....	8

INCARICO

Con Decreto di Fissazione di Udienza ex art. 568 c.p.c., il sottoscritto Arch. XXXXXX XXXXXX, con studio in Paceco nella via XXXXXX xxx - email arch.xxxxxx@xxxxxxxxx.it, veniva nominato Esperto Stimatore, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito secondo le modalità stabilite dal G.E.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dal seguente immobile:

- **Lotto Unico** - Appartamento di piano primo e secondo, con annessa terrazza, sito in Custonaci (TP) nella via XXXXXX XXXXXX.

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare fa parte di un edificio in linea, destinato a civile abitazione, posto al centro di Custonaci una zona ben definita sia per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che per i servizi che offre al pubblico.

L'accesso al fabbricato avviene mediante l'ingresso prospiciente la via XXXXXX XXXXXX che immette direttamente nel vano scala (di esclusiva proprietà) che collega i due piani di cui l'immobile si compone.

L'immobile è composto al piano primo da ingresso, cucina, camera da letto e locale, mentre il piano secondo si articola in disimpegno, locale lavanderia con annessa terrazza.

Nel complesso l'immobile si trova in uno stato di manutenzione scadente necessitando di un radicale intervento di manutenzione straordinaria.

Costituisce comunità con l'appartamento la cisterna presente al piano terra nell'appartamento di proprietà di terzi.

LOTTO UNICO

Il compendio immobiliare costituente il lotto unico è formato dal seguente bene:

- **Bene unico** - Immobile di civile abitazione di piano primo e secondo ubicato in Custonaci nella via XXXXXX XXXXXX, censito al NCEU foglio 82 p.la 145 sub. 3, categoria A/3 classe 2, vani 3,5 rendita 81,34 €.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, sussistendo la continuità delle trascrizioni al ventennio anteriore.

TITOLARITÀ

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

- XXXXXX XXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXXXXX XXXXXX XXXXXX

CONFINI

L'immobile nella sua interezza confina a sud-ovest con la via XXXXXX XXXXXX, a nord-est con le proprietà XXXXXX e XXXXXX o loro aventi causa, a sud-est con la via XXXXXX XXXXXX, a nord-est con la

proprietà Xxxxxx o suoi aventi causa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda ¹	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Immobile di piano primo e secondo con annessa terrazza	120,00 mq	1,00	120,00 mq
Totale superficie convenzionale:			120,00 mq
Superficie convenzionale complessiva:			120,00 mq

¹ Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

CRONOSTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 11/12/2013	Xxxxxx Xxxxxx	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 145, Sub. 3 Categoria A/3 Cl. 2, Cons. 3,5 vani Rendita € 81,34 Piano 1-2
Dal 18/04/2005 al 11/12/2013	Xxxxxx Xxxxxx	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 145, Sub. 3 Categoria A/3 Cl. 2, Cons. 3,5 vani Rendita € 81,34 Piano 1-2
Dal 09/11/1995 al 18/04/2005	Xxxxxx Xxxxxx	Catasto Fabbricati Fg. 82, Part. 145, Sub. 3 Categoria A/3 Cl. 2, Cons. 3,5 vani Rendita € 81,34 Piano 1-2

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
	82	145	3		A/3	2	3,5 vani	81,34 €	1-2

STATO CONSERVATIVO

Nel complesso l'immobile si presenta in uno stato di manutenzione scadente necessitando di un radicale intervento di manutenzione straordinaria.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutture verticali: materiale conci squadrate di tufo, condizioni sufficienti.

Solai: tipologia lignei, condizioni sufficienti.

Infissi interni: tipologia a battente, materiale legno, condizioni scadenti.

Infissi esterni: tipologia a battente, materiale legno, condizioni scadenti.

Portone d'ingresso: tipologia anta battente, materiale alluminio, condizioni buone.

Pavimentazione interna: materiale piastrelle in cotto, condizioni scadenti.

Impianto elettrico: tipologia sottotraccia, tensione 220 V, condizioni scadenti, conformità da verificare a cura dell'aggiudicatario.

Impianto idrico: tipologia sottotraccia, condizioni scadenti, conformità da verificare a cura dell'aggiudicatario.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero e nella disponibilità dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/2013 ad oggi	XXXXXX XXXXXX	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Notaio XXXXXX	11/12/2013	40050	/
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
		/	/	/	/
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen. n.	Reg. part. n.
Dal 18/04/2005 al 11/12/2013	XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Tribunale di Trapani	18/04/2005	183	/
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
		Trapani	05/05/2005	500	/
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen. n.	Reg. part. n.
Dal 09/11/1995 al 18/04/2005	XXXXXX XXXXXX	Trapani	20/05/2005	/	10784
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Notaio XXXXXX	09/11/1995	17791	/
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
		Trapani	13/11/1995	3315	/
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen. n.	Reg. part. n.
		Trapani	13/11/1995	/	16240

Per quanto riguarda gli immobili 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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria attiva** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del Notaio XXXXXX XXXXXX del 11/12/2013 rep. n. 40051, iscritto a Trapani il 12/12/2013 Reg. part. n. 1749.
a favore di XXXXXX XXXXXX
contro XXXXXX XXXXXX (per la quota di 1/1)
Importo ipoteca: € 139.922,00
Importo capitale: € 93.280,01

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare** derivante verbale di pignoramento immobili a firma del Tribunale di Trapani del 01/02/2024 rep. n. 92, trascritto a Trapani il 23/02/2024 Reg. part. n. 3257.
Quota: 1/1 del bene pignorato
A favore di XXXXXX XXXXXX
contro XXXXXX XXXXXX

PRATICHE EDILIZIE

L'immobile risulta edificato in data antecedente il 1 settembre 1967.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dal confronto con la planimetria catastale con lo stato di fatto dei luoghi si evinse una diversa distribuzione degli ambienti interni con interessamento di parti strutturali.

Nello specifico l'originario unico vano di piano primo prospiciente la via XXXXXX XXXXXX risulta frazionato in due vani con l'interposizione di un tramezzo, mentre a piano secondo risulta murato un vano porta con contestuale nuova apertura su muratura portante.

Se ne contempla la regolarizzazione mediante redazione e presentazione di progetto SCIA ai sensi dell'art. 36 bis. Del DPR 380/01 e ss.mm.ii.

Spese tecniche, oneri ed oblazioni € **6.000,00**

CONFORMITÀ CATASTALE

Ripristinata la regolarità urbanistica si dovrà procedere alla variazione catastale mediante redazione e presentazione presso l'Ufficio del Territorio, Servizi Catastali, dell'Agenzia delle Entrate di pratica Docfa.

Spese tecniche ed Oneri € **1.000,00**.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Valutate le peculiarità del fabbricato, definiti gli elementi distintivi-specifici del bene in sé stesso (caratteristiche intrinseche) ed analizzato il contesto territoriale ed ambientale dove inserito (caratteristiche estrinseche), si è dato avvio alle operazioni di stima determinando il valore venale dell'immobile attraverso il metodo sintetico-comparativo.

Confrontando l'immobile in esame con altri simili che sono stati, o ancora lo sono, oggetto di compravendita all'interno dello stesso segmento di mercato, ed acquisendo informazioni da operatori del settore e osservatori del mercato immobiliare di Custonaci, è stato individuato il valore unitario riferito al mq di superficie lorda (€/mq).

Successivamente sono stati individuati e determinati dei coefficienti di differenziazione, che tengono conto dei fattori intrinseci, estrinseci, di natura economica e tecnica, i quali opportunamente elaborati consentono di ottenere un unico coefficiente di merito.

Applicando al valore di mercato determinato in precedenza il coefficiente di differenziazione si ottiene il valore medio unitario di mercato al mq (di superficie lorda) più probabile che l'immobile può avere in un libero mercato di compravendita.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico costituito da un immobile di piano primo e secondo con annessa terrazza:

- **Bene unico** - Immobile di civile abitazione di piano primo e secondo ubicato in Custonaci nella via Beneficiale Curatolo 5, censito al NCEU foglio 82 p.la 145 sub. 3, categoria A/3 classe 2, vani 3,5 rendita 81,34 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Immobile di piano primo e secondo con annessa terrazza	120,00 mq	375,00 €/mq	€ 45.000,00	100,00%	€ 45.000,00
Valore di stima:					€ 45.000,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Tipologia deprezzamento	valore
Riduzione del valore del 15% 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.	€ 6.750,00
Arrotondamento: Decremento monetario	€ 250,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 7.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

Valore finale di stima € 31.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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.

La presente si compone di 8 facciate oltre i seguenti allegati:

1. Planimetrie del lotto;
2. Fotografie del lotto;
3. APE del lotto;
4. Allegati all'elaborato peritale.

Trapani 23/10/2025

Il C.T.U.
Arch. XXXXXXX XXXXXXX