

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Esecuzione Immobiliare

XXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. 27/2025

ELABORATO PERITALE

LOTTO 1

Giudice dell'Esecuzione Dott. Giovanni CAMPISI

Custode Giudiziario: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



SOMMARIO

INCARICO.....	3
PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE	3
LOTTO 1	3
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	3
TITOLARITÀ.....	3
CONFINI.....	4
CONSISTENZA	4
CRONOSTORIA DATI CATASTALI	4
DATI CATASTALI.....	5
STATO CONSERVATIVO.....	5
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	5
STATO DI OCCUPAZIONE.....	5
PROVENIENZE VENTENNALI.....	6
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	6
PRATICHE EDILIZIE.....	7
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	7
CONFORMITA' CATASTALE	8
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	8
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	9
PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.....	9

INCARICO

Con Decreto di Fissazione di Udienza ex art. 568 c.p.c., il sottoscritto XXXXXXXX, con studio in XXXXXX nella via XXXXXXXXXXXX - email XXXXXXXXXXXXX, veniva nominato Esperto Stimatore, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito secondo le modalità stabilite dal G.E.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Lotto 1** - Immobile adibito a civile abitazione, ubicato in Calatafimi-Segesta, contrada Chiusi, con annesso lotto di terreno, (Coord. Geografiche: N 37° 53'55.73" E 12°51'1.19") per la quota di 1000/1000.

DESCRIZIONE

Fabbricato unifamiliare, con annesso lotto di terreno pertinenziale, destinato a civile abitazione composto planimetricamente da soggiorno-cucina, due camere da letto, un ripostiglio e un locale igienico; esternamente risulta collocata sulla veranda esterna un'ampia tettoia con struttura portante in scatolari metallici e soprastante copertura in lamiera grecata.

LOTTO 1

Immobile adibito a civile abitazione, ubicato in Calatafimi-Segesta, contrada Chiusi, con annesso lotto di terreno per la quota di 1000/1000.

Bene 1 - Fabbricato unifamiliare posto al piano terra destinato a civile abitazione censito al NCEU foglio 53 p.lla 138 categoria A/2, classe 5, vani 4,5 rendita 336,99 €.

Bene 2 - Lotto di terreno censito al NCT foglio 53 p.lla 137 categoria seminativo, classe 1, consistenza are 60 ca 38 RD 35,86 € RA 17,15 €.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di pignoramento si appartiene a:

- XXXXXXXXXXXX (Proprietà per la quota di 1000/1000)
Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

CONFINI

L'immobile nella sua interezza confina a nord-ovest con strada vicinale, a nord-est con la proprietà XXXXXXXXXXXX o loro aventi causa, a sud-est con strada vicinale, a sud-ovest con la proprietà XXXXXXXXXXXX o suoi aventi causa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda ¹	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Fabbricato Unifamiliare	96,00 mq	1,00	96,00 mq
Veranda	38,00 mq	0,60	22,80 mq
Totale superficie convenzionale:			118,80 mq
Superficie convenzionale complessiva:			118,80 mq

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

Destinazione	Superficie catastale	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Lotto di terreno	6038,00 mq	1,00	6038,00 mq
Totale superficie convenzionale:			6038,00 mq
Superficie convenzionale complessiva:			6038,00 mq

CRONOSTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 20/02/2006 ad oggi	XXXXXXXXXXXXXX	Catasto Fabbricati Fg. 53 Part. 138 Categoria A/2 Cl. 5, Cons. 4,5 vani Rendita € 336,99 Piano Terra
Dal 20/02/2006 ad oggi	XXXXXXXXXXXXXX	Catasto Terreni Fg. 53 Part. 137 Categoria Seminativo Cl. 1, are 60 ca 38 RD € 35,86 RD € 17,15

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati Calatafimi									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
	53	138			A/2	5	4,5 vani	336,99 €	T

Catasto terreni Calatafimi									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	RD	RA
	53	137			seminativo	1	Are 60 ca 38	35,86 €	17,15 €

STATO CONSERVATIVO

Nel complesso il fabbricato si presenta in uno stato di manutenzione buono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutture verticali: materiale c.a., condizioni buone.

Travi: materiale c.a., condizioni buone.

Solai: tipologia: latero-cemento, condizioni: buone.

Infissi esterni: tipologia doppia anta a battente, materiale legno, condizioni buone; sistema oscurante tipologia persiane in legno condizioni buone;

Infissi interni: tipologia a battente, materiale legno tamburato, condizioni buone.

Pavimentazione interna: materiale piastrelle in ceramica, condizioni buone.

Rivestimento pareti cucina e bagni: materiale piastrelle in ceramica, condizioni buone.

Impianto elettrico: tipologia sottotraccia, condizioni buone, conformità da verificare a cura dell'aggiudicatario.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e dal loro nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/01/2002 ad oggi	XXXXXXXXXXXXXXXXXX Viene donato il lotto di terreno sul quale verrà edificato l'immobile.	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Notaio XXXXX	23/01/2002	2461	/
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Serie
		Trapani	29/01/2002	416	/
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen. n.	Reg. part. n.
		Trapani	29/01/2002	1948	1721

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- o Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.
- o La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- o La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle **ispezioni ipotecarie** sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria attiva** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del Notaio Giovanni Brucia del 28/09/2006 rep. n. 15667, iscritto a Trapani il 06/10/2006 Reg. gen. n. 30581 Reg. part. n. 9036.
a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Importo ipoteca: € 61.500,00
Importo capitale: € 41.000,00
Viene iscritta ipoteca sugli immobili censiti al NCEU di Calatafimi foglio 53 p.lla 138.
- **Ipoteca legale attiva** derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a firma della Serit Sicilia SpA del 23/11/2010 rep. n. 33883, iscritta a Trapani il 28/12/2010 Reg. gen. n. 29154 Reg. part. n. 5124.
a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Importo ipoteca: € 185.508,14
Importo capitale: € 92.754,07
Viene iscritta ipoteca sugli immobili censiti al NCEU di Calatafimi foglio 53 p.lla 138.

- **Ipoteca legale attiva** derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a firma della Riscossione Sicilia SpA del 28/10/2019 rep. n. 1243, iscritta a Trapani il 31/10/2019 Reg. gen. n. 19248 Reg. part. n. 1826.
a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX
contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Importo ipoteca: € 369.137,74
Importo capitale: € 184.568,87
Viene iscritta ipoteca sugli immobili censiti al NCEU di Calatafimi foglio 53 p.lla 138 e al NCT foglio 53 p.lla 137.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare** derivante da verbale di pignoramento immobili a firma del Tribunale di Trapani del 06/06/2019 rep. n. 768, trascritto a Trapani il 18/07/2019 Reg. gen. n. 13331 Reg. part. n. 10529.
a favore di XXXXXXXXXXXX
contro XXXXXXXXXXXX.
Viene iscritta ipoteca sugli immobili censiti al NCEU di Calatafimi foglio 53 p.lla 138 e al NCT foglio 53 p.lla 137.
- **Pignoramento immobiliare** derivante da verbale di pignoramento immobili a firma del Tribunale di Trapani del 17/03/2025 rep. n. 416, trascritto a Trapani il 03/04/2025 Reg. gen. n. 6963 Reg. part. n. 5904.
a favore di XXXXXXXXX
contro XXXXXXXXXXXXXXXX
Viene iscritta ipoteca sugli immobili censiti al NCEU di Calatafimi foglio 53 p.lla 138.

PRATICHE EDILIZIE

1. Concessione Edilizia n. 77/98 del 16/07/1998, per i lavori di costruzione di fabbricato di civile abitazione sito in Calatafimi contrada Chiusi in catasto al foglio n. 53 p.lla n. 48 e 67.
2. Concessione Edilizia n. 41/2003 del 24/04/2003, progetto di variante approvato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 26/03/2002 per i lavori di costruzione di un fabbricato rurale sito in Calatafimi contrada Chiusi in catasto al foglio n. 53 p.lla n. 48 e 67.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dal confronto degli elaborati grafici di cui alla Concessione Edilizia n. 41/2003 del 24/04/2003 con lo stato di fatto dei luoghi si evince una diversa distribuzione degli ambienti interni, in particolare l'attuale cucina-soggiorno, progettualmente suddivisa in due ambienti distinti, risulta priva di tre aperture che ne garantivano il rapporto aereo illuminante previsto dalla normativa urbanistica e igienico sanitaria.

Se ne contempla la regolarizzazione dapprima con il ripristino dello stato dei luoghi conformemente agli elaborati grafici di progetto per quanto concerne le aperture esterne e le lievi modifiche di prospetti, mentre per la diversa distribuzione degli ambienti interni si dovrà predisporre progetto di progetto CILA ai sensi del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

Spese per il ripristino e l'adeguamento, spese tecniche, oneri ed oblazioni € 8.000,00

Ripristinata la regolarità urbanistica sarà necessario redigere e presentare la relativa Segnalazione Certificata di Agibilità obbligatoria per attestare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene,

salubrità e risparmio energetico di un immobile.
Spese tecniche, oneri e oblazioni € 2.500,00.

CONFORMITA' CATASTALE

Ripristinata la regolarità urbanistica sarà necessario redigere e presentare pratica Docfa di variazione catastale.

Spese tecniche e 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, agenzie ed osservatori del mercato immobiliare di Calatafimi-Segesta, 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.

Lotto 1 costituito da:

Bene 1 – Fabbricato unifamiliare posto al piano terra destinato a civile abitazione censito al NCEU foglio 53 p.lla 138 categoria A/2, classe 5, vani 4,5 rendita 336,99 €.

Bene 2 – Lotto di terreno censito al NCT foglio 53 p.lla 137 categoria seminativo, classe 1, consistenza are 60 ca 38 RD 35,86 € RA 17,15 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale lorda ¹	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Fabbricato unifamiliare	118,80 mq	625,00 €/mq	€ 74.250,00	100,00%	€ 74.250,00
Lotto di terreno	6038,00 mq	2,00 €/mq	€ 12.076,00	100,00%	€ 12.076,00
Valore di stima:					€ 86.326,00

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

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.	€ 12.948,90
Arrotondamento: incremento monetario	€ 122,90
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 10.500,00
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 € 60.000,00

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.

Trapani 31/03/2026

Il C.T.U.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX