



TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

ASTE

ASTE GIUDIZIARIE*

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Cammarata Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 8/2024 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****



















ASTE

SOMMARIO STE

JODIE! WE	
Incarico	
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	ASIE 3
TitolaritàGIUDIZIARIE®	GIUDIZIARIE
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	
△ Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	
Caratteristiche costruttive prevalenti	θ
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	ASILE
Formalità pregiudizievoli GIUDIZIARIE	GIUDIZIARIE
Normativa urbanistica	
Regolarità edilizia	
Stima / Formazione lotti	
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 8/2024 del R.G.E	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 61.820,00	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	12













In data 20/02/2024, la sottoscritta **** Omissis ****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

GIUDIZIARIE°

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Giuseppe Pitrè n° 1, interno 7, piano 3°

DESCRIZIONE

L'appartamento in oggetto è ubicato nel Comune di Trapani in Via Giuseppe Pitrè n° 1, fà parte di un piccolo complesso edilizio residenziale, con quattro elevazioni fuori terra. L'edificio è privo di ascensore, l'accesso all'appartamento in oggetto al piano terzo avviene dalla scala condominiale. L'edificio è Censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 9 particella 491 sub. 7 con destinazione civile abitazione di proprietà dei **** Omissis ****. L'appartamento comprende un ingresso di mq. 5.10, un soggiorno di mq. 23.10, un disimpegno di mq. 5.60, una cucina di mq. 24.55, una camera di mq. 17.75, un bagno di mq. 6.30, un ripostiglio di mq. 6.65 (vd. ALLEGATO 2-planimetria generale).

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è for<mark>m</mark>ato dai seguenti beni:

ASTE GIUDIZIARIE®

• Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Giuseppe Pitrè n° 1, interno 7, piano 3°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

ASTE GIUDIZIARIE

TITOLARITÀ

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

**** Omissis **** (Proprietà 1/2)

ASTE GIUDIZIARIE®

• **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

ASTE 3 di 12
GIUDIZIARIE





Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.





CONFINI

L'appartamento in oggetto fà parte di un maggior complesso ubicato in Trapani, Via Giuseppe Pitrè n° 1, confina a nord e ad est con giardino di proprietà dell'appartamento di piano terra, a sud con la Via Pitrè e ad ovest con il vano scala e l'appartamento complanare **** Omissis ****.



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	88,85 mq	107,20 mq	1	107,20 mq	2,80 m	3°
	A31 GIUDIZ	107,20 mq		IZIARIE [®]		
		0,00	%			
	Cun	rficia convanzian	ala camplacciva	107 20 mg		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

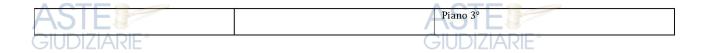




CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/10/1967 al 16/02/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 491, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 0,45 Piano 3°
Dal 16/02/2006 al 25/09/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 491, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 vani Rendita € 287,89 Piano 3°
Dal 25/09/2008 al 11/03/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 491, Sub. 7, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 6 vani Superficie catastale 98 mq Rendita € 278,89





DATI CATASTALI

					Catas	to fabbrica	ti (CF)				
Dati identificativi				I	Oati di classame	nto	ASTE				
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	7 Piano Z	Graffato
	9	491	7	2	А3	5	6 vani	98 mq	278,89 €	3°	

Corrispondenza catastale

GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Non sussiste corrispondenza catastale.

Durante il sopralluogo del 11/03/2024, (vd. allegato B e C), la sottoscritta C.T.U. ha rilevato difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Le difformità consistono nella chiusura del vano porta della cucina prospiciente il disimpegno e la demolizione di una porzione di muratura della stessa per mettere in comune due vani e rendere la cucina più grande. Oltre alla demolizione di due piccole murature all'interno del ripostiglio rendendo il ripostiglio più grande. Inoltre si evidenzia dalla planimetria catastale che la camera presenta 2 finestre, ma al sopralluogo, il c.t.u. riscontra una sola finestra su lato sud prospiciente Via Giuseppe Pitrè. La finestra prospiciente sul lato est è stata chiusa soltanto dall'interno, perché guardando il prospetto esterno la finestra risulta essere presente con l'infisso e le tapparelle in pvc abbassate.

STATO CONSERVATIVO

ASTE GIUDIZIARIE

Durante il sopralluogo ho accertato che l'appartamento si presenta senza infissi interni, senza finiture, lo stato strutturale e della salubrità degli ambienti interni si presenta in buone condizioni (vd. ALLEGATO 3 - Documentazione Fotografica).

PARTI COMUNI



ASTE GIUDIZIARIE®

L'appartamento in oggetto fa parte di un edificio di 4 piani fuori terra. L'androne con tutto il vano scala, compresi il suolo di sedime, fondazioni, strutture portanti, prospetti, androne d'ingresso, vano scala, impianto idrico con autoclave ed impianto fognante, costituisce comproprietà sulle parti condominiali impianti e servizi dell'edificio da cui dipende.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI



Quanto in oggetto si trasferisce con ogni diritto, ragione, accessorio, comunanza, pertinenza e servitù, sia attiva che passiva, con la comunità del suolo di sedime, dell'androne d'ingresso, della scala, degli scarichi e dell'impianto fognante e di quanto altro di uso e godimento comune fra i condomini delle unità immobiliari

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento è posto al piano terzo (quarta elevazione fuori terra), costituito da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, ripostiglio, bagno e camera. La struttura portante dell'edificio è in muratura portante. L'altezza interna utile è di 2.80 mt. I solai sono in latero-cemento. Le tompagnature e tramezzature interne sono di 8 cm. Il prospetto esterno è di tipo livigni. Gli infissi esterni sono in alluminio e tapparelle in pvc, le porte interne sono assenti si presentano soltanto con il controtelaio. I pavimenti e rivestimenti sono in ceramica. L'impianto elettrico e idrico è sottotraccia, non c'è impianto di riscaldamento.

Cr	Γ Λ	T	\cap	D	T	0	0	C	T	D	Λ	7	Ī	0	N	T	F
	H									_	H	1.			410	w.	г.

L'immobile risulta libero

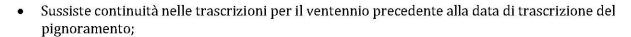


PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà		A	tti	A OTES
Dal 24/10/1967 al 16/02/2006	**** Omissis ****	IZIA DIE®	Atto di Con	npravendita	ASIL
,,	GIUL	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Di Vita Francesco	24/10/1967	11082	
			Trasci	rizione	
ASTE		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
GIUDIZIARIE°		Trapani	22/11/1967	19321	17404
			Registr	razione	
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/02/2006 al 25/09/2008	**** Omissis ****		Atto di Con	npravendita	ASTE
23,03,2000	GIUD	ZARogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N° _ °
		Notaio Petralia Massimo	16/02/2006	19228	3091
			Trasci	rizione	
A CTE		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
ASIL		Trapani	03/03/2006	7287	4369
GIUDIZIARIE®			Regist	razione	-1
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			4		

Dal 25/09/2008 al 11/03/2024	**** Omissis ****	Atto di Compravendita						
		Rogante	-Data Z	A Repertorio N°	Raccolta N°			
		Notaio Cavasino Giacomo	25/09/2008	70890	13413			
			Tra	ascrizione				
	^ C	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.			
	AJ	Trapani	29/09/2008	26910	18522 — TAPIF®			
	GIOL	HZIMKIL	Reg	istrazione	SIUDIZIARIL			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Trapani aggiornate al 11/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

HUDIZIARIE

Trascrizioni

• VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Trapani il 05/02/2024 Reg. gen. 2505 - Reg. part. 2031 A favore di **** Omissis **** Contro **** Omissis ****, **** Omissis **** Formalità a carico della procedura



NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato è ubicato nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Trapani nella zona omogenea B2, ZONA OMOGENEA "B2" Zona di edilizia residenziale pubblica (ERP) agevolata, sovvenzionata o convenzionata, esistente o di completamento. (vd. allegato 1).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da ricerche effettuate l'immobile fa parte di un progetto da potere di Gestione Case per Lavoratori GES.CA.L. con sede Roma.





Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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





STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

• Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Giuseppe Pitrè n° 1, interno 7, piano 3° L'appartamento in oggetto è ubicato nel Comune di Trapani in Via Giuseppe Pitrè n° 1, fà parte di un piccolo complesso edilizio residenziale, con quattro elevazioni fuori terra. L'edificio è privo di ascensore, l'accesso all'appartamento in oggetto al piano terzo avviene dalla scala condominiale. L'edificio è Censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 9 particella 491 sub. 7 con destinazione civile abitazione di proprietà dei **** Omissis ****. L'appartamento comprende un ingresso di mq. 5.10, un soggiorno di mq. 23.10, un disimpegno di mq. 5.60, una cucina di mq. 24.55, una camera di mq. 17.75, un bagno di mq. 6.30, un ripostiglio di mq. 6.65 (vd. ALLEGATO 2-planimetria generale).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 491, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A3

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

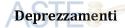
Valore di stima del bene: € 64.320,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	AS Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trapani (TP) - Via Giuseppe Pitrè n° 1, interno 7, piano 3°	107,20 mq	/600,00 €/mq	€ 64.320,00	100,00%	€ 64.320,00
AOTE		54	A OTE	Valore di stima:	€ 64.320,00

Valore di stima: € 64.320,00



ASTE 8 di 12 GIUDIZIARIE





Tipologia deprezzamento	GIUDIZIARIE®	Valore	Tipo
Regolarizzazione planimetria - Oneri di regolarizzazione urbanistica con presenta	azione della CILA e Planimetria catastale	2500,00	€

Valore finale di stima: € 61.820,00





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 0<mark>7/10/20</mark>24

GIUDIZIARIE°



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























LOTTO UNICO

• Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Giuseppe Pitrè n° 1, interno 7, piano 3° L'appartamento in oggetto è ubicato nel Comune di Trapani in Via Giuseppe Pitrè n° 1, fà parte di un piccolo complesso edilizio residenziale, con quattro elevazioni fuori terra. L'edificio è privo di ascensore, l'accesso all'appartamento in oggetto al piano terzo avviene dalla scala condominiale. L'edificio è Censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 9 particella 491 sub. 7 con destinazione civile abitazione di proprietà dei Sig.ri **** Omissis ****. L'appartamento comprende un ingresso di mq. 5.10, un soggiorno di mq. 23.10, un disimpegno di mq. 5.60, una cucina di mq. 24.55, una camera di mq. 17.75, un bagno di mq. 6.30, un ripostiglio di mq. 6.65 (vd. ALLEGATO 2-planimetria generale). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 491, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: Il fabbricato è ubicato nel Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Trapani nella zona omogenea B2, ZONA OMOGENEA "B2" Zona di edilizia residenziale pubblica (ERP) agevolata, sovvenzionata o convenzionata, esistente o di completamento. (vd. allegato 1).

Prezzo base d'asta: € 61.820,00



















SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 8/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.820,00

	Bene N° 1 - Appartamento		AST	F			
Ubicazione:	Trapani (TP) - Via Giuseppe Pitrè n° 1, interno 7, piano 3	0	GIUDI	ZIAR			
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1				
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 491, Sub. 7, Zc. 2, Categoria A3	Superficie	107,20 mq				
Stato conservativo: SIUDIZIARIE°	Durante il sopralluogo ho accertato che l'appartamento si presenta senza infissi interni (porte interne), senza finiture, lo stato strutturale e della salubrità degli ambienti interni si presenta in buone condizioni (vd. ALLEGATO 3 - Documentazione Fotografica).						
Descrizione:	L'appartamento in oggetto è ubicato nel Comune di Trapani in Via Giuseppe Pitrè n° 1, fà parte di un piccolo complesso edilizio residenziale, con quattro elevazioni fuori terra. L'edificio è privo di ascensore, l'accesso all'appartamento in oggetto al piano terzo avviene dalla scala condominiale. L'edificio è Censito al N.C.E.U. al foglio di manna n. 9 narticella 491 sub. 7 con destinazione civile abitazione di proprietà dei Sig.ri L'appartamento comprende un ingresso di mq. 5.10, un soggiorno di mq. 23.10, un disimpegno di mq. 5.60, una cucina di mq. 24.55, una camera di mq. 17.75, un bagno di mq. 6.30, un ripostiglio di mq. 6.65 (vd. ALLEGATO 2-planimetria generale).						
Vendita soggetta a IVA:	N.D. GIUDIZIARIE		GIUDI	ZIAR			
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI						
Stato di occupazione:	Libero						

















Trascrizioni

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Trapani il 05/02/2024 Reg. gen. 2505 - Reg. part. 2031 A favore di **** Omissis **** ZARE Contro **** Omissis ****, **** Omissis **** Formalità a carico della procedura





















