

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Rizzo Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 09/2024 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****

contro

**** **Omissis** ****

**** **Omissis** ****



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	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 09/2024 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 194.837,50	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	12

INCARICO

All'udienza del 29/02/2024, il sottoscritto Ing. Rizzo Claudio, con studio in Via Alcamo, 104 - 91100 - Trapani (TP), email ingclaudiorizzo@hotmail.com, PEC claudio.rizzo@ordineingegneritrapani.it, Tel. 338 8702911, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/03/2024 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 CAPITANO MICHELE FODALE 3, piano SECONDO

DESCRIZIONE

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA CAPITANO MICHELE FODALE 3, piano SECONDO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)
- **** Omissis **** (Proprietà 500/1000)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Il bene immobile confina:

lato OVEST con la Via Capitano Michele Fodale

lato EST con spazio esterno aperto, ovvero area interna condominiale del palazzo

lato NORD con altro bene immobile (appartamento) appartenente allo stesso edificio

lato SUD con altro bene immobile (appartamento) appartenente ad altro edificio

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	86,00 mq	98,00 mq	0,95	93,10 mq	3,00 m	SECONDO
Totale superficie convenzionale:				93,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/09/2006 al 24/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 250, Sub. 24 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6,5 VANI Superficie catastale 98 mq Rendita € 352,48 Piano SECONDO

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	250	24		A3	6	6,5 VANI	98 mq	352,48 €	SECONDO	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

NON SUSSISTE CORRISPONDENZA CATASTALE. NEL CORSO DEGLI ANNI E' STATA VARIATA LA DISTRIBUZIONE INTERNA DELL' APPARTAMENTO. TALI MODIFICHE SONO STATE ESEGUITE SENZA NESSUN TITOLO EDILIZIO A CORREDO.

STATO CONSERVATIVO

L' APPARTAMENTO E' IN DISCRETO STATO DI CONSERVAZIONE. ALLA DATA ODIERNA, L' APPARTAMENTO E' ABITATO DAL DEBITORE ESECUTATO E DALLA SUA FAMIGLIA. IL BENE IMMOBILE PER IL QUALE SI PROCEDE NON HA BISOGNO DI NESSUN LAVORO DI RIPRISTINO. NON CI SONO MACCHIE DI MUFFA SULLE PARETI. QUESTO APPARTAMENTO E' COSTITUITO DA: UN INGRESSO, UN CORRIDOIO, DUE CAMERE DA LETTO, UNA SALA DA PRANZO, UN PICCOLO RIPOSTIGLIO, UNA CUCINA, UN BAGNO, UNA PICCOLA VERANDA APERTA POCO SPAZIOSA ED ACCESSIBILE DAL VANO CUCINA.

PARTI COMUNI

L' unica parte comune è costituita dall' androne condominiale di accesso all' edificio e dal vano scala (munito sia di scale sia di ascensore condominiale). L' accesso all' appartamento avviene dal vano scala condominiale oppure tramite ascensore condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L' intero edificio è stato costruito con travi e pilastri in cemento armato. Internamente l' appartamento risulta completamente rifinito al civile, con pavimentazione in ceramica. Le pareti sono intonacate, compreso l' ultimo strato di tonachino. L' unico bagno esistente presenta piastrellatura in ceramica alle pareti e completo dei relativi sanitari. Tutti gli impianti tecnologici a servizio dell' appartamento sono del tipo sotto traccia. Per quanto concerne la climatizzazione, l' appartamento è dotato di un solo climatizzatore a pompa di calore ubicato nel corridoio sopra la porta di accesso allo sgabuzzino.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'IMMOBILE RISULTA ESSERE OCCUPATO DAL DEBITORE ESECUTATO E DAI SUOI FIGLI.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/07/1972 al 26/09/2006	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTTORE SALVATORE TARDIA	28/07/1972	9640	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRAPANI	18/08/1972	11405	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/09/2006 al 24/04/2024	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTTORE ANTONIO ALDO PIAZZA	26/09/2006	48752	21833
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRAPANI	29/09/2006	17724	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile 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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 24/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a TRAPANI il 29/09/2006
Reg. gen. 29665 - Reg. part. 8783
Quota: 1000/1000
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: NOTAIO DOTTOR ANTONIO ALDO PIAZZA
Data: 26/09/2006
N° repertorio: 48753
N° raccolta: 21834

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE**
Trascritto a TRIBUNALE DI TRAPANI il 20/11/2023
Reg. gen. 23600 - Reg. part. 19277
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Il Giudice dell' Esecuzione, nell' udienza del giorno 27 Gennaio 2025, ha ritenuto che il diritto di abitazione non è opponibile al creditore fondiario e, conseguentemente, alla procedura esecutiva.
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a TRAPANI il 30/01/2024
Reg. gen. 2100 - Reg. part. 1701
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

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.

L'immobile, nel suo complesso, è stato edificato in forza della Concessione Edilizia Comunale numero 25 rilasciata in data 03 Dicembre 1963 dal comune di Trapani. Il relativo Certificato di Abitabilità è stato rilasciato in data 26 Ottobre 1964.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

RATA MENSILE SPESE CONDOMINIALI PARI AD EURO SESSANTACINQUE/00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA CAPITANO MICHELE FODALE 3, piano SECONDO
APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 250, Sub. 24, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 232.750,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------

Bene N° 1 - Appartamento Trapani (TP) - VIA CAPITANO MICHELE FODALE 3, piano SECONDO	93,10 mq	2.500,00 €/mq	€ 232.750,00	100,00%	€ 232.750,00
Valore di stima:					€ 232.750,00

Valore di stima: € 232.750,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€

Valore finale di stima: € 194.837,50

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 29/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Rizzo Claudio

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA CAPITANO MICHELE FODALE 3, piano SECONDO
APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 250, Sub. 24, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 194.837,50



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 09/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 194.837,50

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Trapani (TP) - VIA CAPITANO MICHELE FODALE 3, piano SECONDO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 250, Sub. 24, Categoria A3	Superficie	93,10 mq
Stato conservativo:	L' APPARTAMENTO E' IN DISCRETO STATO DI CONSERVAZIONE. ALLA DATA ODIERNA, L' APPARTAMENTO E' ABITATO DAL DEBITORE ESECUTATO E DALLA SUA FAMIGLIA. IL BENE IMMOBILE PER IL QUALE SI PROCEDE NON HA BISOGNO DI NESSUN LAVORO DI RIPRISTINO. NON CI SONO MACCHIE DI MUFFA SULLE PARETI. QUESTO APPARTAMENTO E' COSTITUITO DA: UN INGRESSO, UN CORRIDOIO, DUE CAMERE DA LETTO, UNA SALA DA PRANZO, UN PICCOLO RIPOSTIGLIO, UNA CUCINA, UN BAGNO, UNA PICCOLA VERANDA APERTA POCO SPAZIOSA ED ACCESSIBILE DAL VANO CUCINA.		
Descrizione:	APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L' IMMOBILE RISULTA ESSERE OCCUPATO DAL DEBITORE ESECUTATO E DAI SUOI FIGLI.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a TRAPANI il 29/09/2006
Reg. gen. 29665 - Reg. part. 8783
Quota: 1000/1000
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: NOTAIO DOTTOR ANTONIO ALDO PIAZZA
Data: 26/09/2006
N° repertorio: 48753
N° raccolta: 21834

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE**

Trascritto a TRIBUNALE DI TRAPANI il 20/11/2023
Reg. gen. 23600 - Reg. part. 19277
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il Giudice dell' Esecuzione, nell' udienza del giorno 27 Gennaio 2025, ha ritenuto che il diritto di abitazione non è opponibile al creditore fondiario e, conseguentemente, alla procedura esecutiva.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a TRAPANI il 30/01/2024
Reg. gen. 2100 - Reg. part. 1701
Quota: 1000/1000

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura