

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Malato Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 90/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *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
Dati Catastali	4
Parti Comuni	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	5
Regolarità edilizia	6
Stima / Formazione lotti.....	7
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 90/2024 del R.G.E.	10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 103.783,00	10

All'udienza del 29/04/2025, il sottoscritto Ing. Malato Francesco, con studio in Via Domenico La Bruna, 1 - 91100 - Trapani (TP), email malatof@libero.it, PEC francesco.malato@ordineingegneritrapani.it, Tel. 329 48 77 719, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Pietro Mascagni 43, edificio A3, piano T

L'appartamento è ubicato al piano terra della palazzina A3 all'interno di un complesso residenziale costituito da 4 palazzine (A1, A2, A3 e B) della Cooperativa "La Fiaccola" unitamente alla Cooperativa edilizia "La Maratona". Più precisamente le palazzine A1 e A2 appartengono alla Cooperativa edilizia "La Maratona" e le palazzine A3 e B appartengono alla Cooperativa edilizia "La Fiaccola".

L'appartamento si trova in buone condizioni ed è costituito da un ingresso, un salone, un WC, un Bagno, una cucina, una camera da letto, due camerette e tre verande, il tutto opportunamente disimpegnato.

E' pertinenza esclusiva di tale appartamento un posto auto scoperto della superficie di 12 mq.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Pietro Mascagni 43, edificio A3, piano T

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 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina a Nord con portico e con disimpegno di accesso all'appartamento, a Est con area condominiale, a Sud con area condominiale e con portico ed a Ovest con area condominiale, con portico, con vano scala, con disimpegno di accesso all'appartamento e con altro portico.

Il posto auto confina a Sud-Est con il posto auto (sub 72) e per il resto con area condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	125,00 mq	135,00 mq	1	135,00 mq	2,75 m	T
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,2	2,40 mq	0,00 m	
Verande	16,00 mq	16,00 mq	0,3	4,80 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				142,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				142,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

10	1110	3	2	A2	7	6,5	140 mq	570,68 €	TERRA	
10	1110	73		C6			12 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

PARTI COMUNI

L'appartamento posto al piano terra della palazzina A3 viene assegnato con la corrispondente quota di comproprietà dei camminamenti, delle aree a verde e delle aree libere circostanti il complesso immobiliare, della corsia di manovra e dell'impianto fognante, nonché dei corrispondenti androne d'ingresso, ingresso secondario, porticati, lastrico solare, vano ascensore, impianto elettrico e relativo vano contatori, cisterna, impianto idrico con autoclave e relativo locale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla signora **** Omissis **** e dalla figlia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/08/2003 al 23/07/2010	**** Omissis ****	ASSEGNAZIONE ALLOGGI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PIAZZA ANTONIO ALDO	08/08/2003	45078	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE PUBBLICITA' IMMOBILIARE TRAPANI	13/08/2003	19189	15460
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		TRAPANI	12/08/2003	3387/003	

Dal 23/07/2010 al 06/06/2011	**** Omissis ****	RETTEFFICA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BARRESI UGO	23/07/2010	61923	13385
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE PUBBLICITA' IMMOBILIARE TRAPANI	26/07/2010	18060	12915
		Registrazione			
Dal 06/06/2011	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		DISPOSIZIONE DELLE AUTORITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE TRAPANI	06/06/2011	588	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFFICIO PROVINCIALE PUBBLICITA' IMMOBILIARE TRAPANI	13/08/2003	19189	15460
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

In data 26/03/1999 il Comune di Trapani ha rilasciato alla Cooperativa edilizia "La Fiaccola" unitamente alla Cooperativa "La Maratona" la Concessione n. 345 per l'esecuzione del progetto approvato dalla C. E. C. di Trapani in data 14/12/98 n. 345. Successivamente è stato presentato un progetto di variante, limitatamente alle distribuzioni interne, ai sensi dell'art. 9 della L.R.S. 37/85, autorizzato dal Comune di Trapani il 12/04/2002.

Il Comune di Trapani autorizza ad abitare ed utilizzare i due corpi di fabbrica, per civile abitazione, contraddistinti in progetto con le lettere A3 e B, il 13/11/2002.

In data 24/03/2005 viene regolarizzata la chiusura della veranda di 6,91 mq (lato sud).

In questa veranda regolarizzata però è stata costruita una cucina in muratura, che è insanabile. Si stima una spesa di circa 5.000,00 euro per la demolizione, il ripristino e la parcella del tecnico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Pietro Mascagni 43, edificio A3, piano T
L'appartamento è ubicato al piano terra della palazzina A3 all'interno di un complesso residenziale costituito da 4 palazzine (A1, A2, A3 e B) della Cooperativa "La Fiaccola" unitamente alla Cooperativa edilizia "La Maratona". Più precisamente le palazzine A1 e A2 appartengono alla Cooperativa edilizia "La Maratona" e le palazzine A3 e B appartengono alla Cooperativa edilizia "La Fiaccola". L'appartamento si trova in buone condizioni ed è costituito da un ingresso, un salone, un WC, un Bagno, una cucina, una camera da letto, due camerette e tre verande, il tutto opportunamente disimpegnato. E' pertinenza esclusiva di tale appartamento un posto auto scoperto della superficie di 12 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1110, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 1110, Sub. 73, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 127.980,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trapani (TP) - via Pietro Mascagni 43, edificio A3, piano T	142,20 mq	900,00 €/mq	€ 127.980,00	100,00%	€ 127.980,00
Valore di stima:					€ 127.980,00

Valore di stima: € 127.980,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento dovuto alla procedura	15,00	%
demolizione, ripristino e parcella tecnico	5000,00	€

Valore finale di stima: € 103.783,00

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 15/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Malato Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 10 Foto (Aggiornamento al 26/05/2025)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali (Aggiornamento al 29/04/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - storica (Aggiornamento al 29/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 10/07/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Pietro Mascagni 43, edificio A3, piano T
L'appartamento è ubicato al piano terra della palazzina A3 all'interno di un complesso residenziale costituito da 4 palazzine (A1, A2, A3 e B) della Cooperativa "La Fiaccola" unitamente alla Cooperativa edilizia "La Maratona". Più precisamente le palazzine A1 e A2 appartengono alla Cooperativa edilizia "La Maratona" e le palazzine A3 e B appartengono alla Cooperativa edilizia "La Fiaccola". L'appartamento si trova in buone condizioni ed è costituito da un ingresso, un salone, un WC, un Bagno, una cucina, una camera da letto, due camerette e tre verande, il tutto opportunamente disimpegnato. E' pertinenza esclusiva di tale appartamento un posto auto scoperto della superficie di 12 mq.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1110, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 1110, Sub. 73, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 103.783,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 90/2024 DEL R.G.E.**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 103.783,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Trapani (TP) - via Pietro Mascagni 43, edificio A3, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 1110, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A2 - Fg. 10, Part. 1110, Sub. 73, Categoria C6	Superficie	142,20 mq
Descrizione:	L'appartamento è ubicato al piano terra della palazzina A3 all'interno di un complesso residenziale costituito da 4 palazzine (A1, A2, A3 e B) della Cooperativa "La Fiaccola" unitamente alla Cooperativa edilizia "La Maratona". Più precisamente le palazzine A1 e A2 appartengono alla Cooperativa edilizia "La Maratona" e le palazzine A3 e B appartengono alla Cooperativa edilizia "La Fiaccola". L'appartamento si trova in buone condizioni ed è costituito da un ingresso, un salone, un WC, un Bagno, una cucina, una camera da letto, due camerette e tre verande, il tutto opportunamente disimpegnato. E' pertinenza esclusiva di tale appartamento un posto auto scoperto della superficie di 12 mq.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dalla signora **** Omissis **** e dalla figlia.		