

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Xxxxxx Xxxxxx
nell'Esecuzione Immobiliare nr 91/2024 R.G.

Esecuzione Immobiliare

Xxxxxx Xxxxxx

contro

Xxxxxx Xxxxxx

Xxxxxx Xxxxxx

N. Gen. Rep. **91/2024**

ELABORATO PERITALE PRIVACY

Giudice dell'Esecuzione Dott. X. Xxxxxx
Custode Giudiziario: Avv. X. Xxxxxx



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
CONFORMIÀ CATASTALE	7
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	7
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	8
PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.....	8



Con Decreto di Fissazione di Udienza ex art. 568 c.p.c., il sottoscritto Arch. Xxxxxx Xxxxx, con studio in Paceco nella via Xxxxxx - email xxxxxo@xxxxxx.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 dai seguenti immobili:

- **Lotto Unico** - Appartamento in Trapani (TP), piano primo, via Inici 11.

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare fa parte di un edificio in linea, destinato a civile abitazione, posto alla periferia di Trapani 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 Inici immette direttamente nel vano scala che permette di raggiungere il corpo scala di collegamento con l'appartamento che occupa l'intero primo piano.

L'immobile è composto da ingresso-soggiorno a cui sono direttamente annessi una cucina, una camera da letto e un disimpegno che disserva in senso orario una camera da letto e un bagno.

Costituisce pertinenza esclusiva dell'appartamento un locale lavanderia posto nel piano della terrazza.

LOTTO UNICO

Il compendio immobiliare costituente il lotto unico è formato dai seguenti beni:

- **Bene N. 1**- Appartamento di piano primo ubicato in Trapani nella via Inici 11, censito al NCEU foglio 6 p.la 316 sub. 2, categoria A/3, classe 6, vani 5,5 rendita 298,25 €.

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 (Usufrutto 1/1)
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxx

- Xxxxxx Xxxxxx (Nuda Proprietà 1/1)
Codice fiscale: xxxxxxxxxxxx

CONFINI

L'immobile nella sua interezza confina a nord, est e sud con la proprietà della Xxxxxxx Xxxxxxx o suoi aventi causa, a ovest con la via Inici.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda ¹	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Appartamento con annesso locale lavanderia	122,00 mq	1,00	122,00 mq
Totale superficie convenzionale:			122,00 mq
Superficie convenzionale complessiva:			122,00 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 18/02/2011 ad oggi	Xxxxxx Xxxxxx usufrutto 1/1 Xxxxxx Xxxxxx nuda proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 316, Sub. 2 Categoria A/3 Cl. 6, Cons. 5,5 vani Rendita € 298,25 Piano 1-3
Dal 05/07/2006 al 18/02/2011	Xxxxxx Xxxxxx usufrutto 1/1 Xxxxxx Xxxxxx nuda proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 316, Sub. 2 Categoria A/3 Cl. 6, Cons. 5,5 vani Rendita € 298,25 Piano 1-3
Dal 31/01/2003 al 05/07/2006	Xxxxxx Xxxxxx	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 316, Sub. 2 Categoria A/3 Cl. 6, Cons. 5,5 vani Rendita € 298,25 Piano 1-3

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
	6	316	2		A/3	6	5,5 vani	298,25 €	1-3

STATO CONSERVATIVO

Nel complesso l'immobile si presenta in uno stato di manutenzione buono.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutture verticali: materiale muratura, condizioni buone.

Travi: materiale c.a., condizioni buone.

Solai: tipologia latero-cemento, condizioni buone.

Scala: tipologia a rampe parallele, materiale c.a., ubicazione interna, condizioni buone.

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

Infissi esterni: tipologia a battente, materiale alluminio, condizioni buone, con tapparelle in pvc.

Pavimentazione interna: materiale piastrelle in ceramica, condizioni buone.

Impianto elettrico: tipologia sottotraccia, tensione 220 V, 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 dalla sig.ra Xxxxxx Xxxxxx e dal suo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/02/2011 ad oggi	Xxxxxx Xxxxx per il diritto di usufrutto 1/1 Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxxx per il diritto di nuda proprietà 1/1	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Notaio Xxxxxx Xxxxxx	18/02/2011	6860	/
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
		/	/	/	/
		Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen. n.	Reg. part. n.		
Trapani	23/02/2011	2880	/		
Dal 05/07/2006 al 18/02/2011	Xxxxxx Xxxxx per il diritto di usufrutto 1/1 Xxxxxx Xxxxx Xxxxxxx per il diritto di nuda proprietà 1/1	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Notaio X. Xxxxxxx	05/07/2006	66366	/
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.		

		Trapani	10/07/2006	3624	/
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen. n.	Reg. part. n.
		Trapani	12/07/2006	13229	/
		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		NotaioX. Xxxxxx	03/01/2003	6812	/
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
		/	/	/	/
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen. n.	Reg. part. n.
		Trapani	14/01/2003	762	/
Dal 03/01/2003 al 05/07/2003	Xxxxxx Xxxxxx per il diritto della piana proprietà				

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 concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Xxxxxx Xxxxxx contro Xxxxxx Xxxxxx e Xxxxxxxx Xxxxxx, a firma del Notaio X. Xxxxxx del 30/06/2011 rep. 12560 iscritta a Trapani il 04/07/2011 Reg. part. n. 2001, ipoteca 95.400,00 € capitale 63.600,00 €.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare** derivante verbale di pignoramento immobili a firma del Tribunale di Trapani del 29/07/2024 rep. n. 1537, trascritto a Trapani il 01/10/2024 Reg. part. n. 16974.
Quota: 1/1 del bene pignorato
A favore di Xxxxxx Xxxxxx
contro Xxxxxx Xxxxxx e Xxxxxx Xxxxxx

Art. 9 NN 3756 del 12/07/2011.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dal confronto con la planimetria catastale con lo stato di fatto dei luoghi, si evince una diversa distribuzione degli ambienti interni che hanno interessa la muratura portante del fabbricato, inoltre si riscontra la chiusura con struttura precaria del balcone posto a est dell'edificio.

Se ne contempla per la regolarizzazione mediante redazione e presentazione in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01.

Spese tecniche, oneri e oblazioni € **12.000,00**

Gli oneri e le oblazioni saranno quantificati in maniera specifica a seguito di istruttoria da parte del competente Ufficio Tecnico Comunale, non escludendo, con la presente, la possibilità di sostanziali variazioni.

CONFORMITÀ CATASTALE

Ripristinata la regolarità urbanistica occorrerà variare le planimetrie catastali.

Se ne contempla la regolarizzazione 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 Trapani, 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:

- **Bene N. 1**- Appartamento di piano primo ubicato in Trapani nella via Inici 11, censito al NCEU foglio 6 p.lla 316 sub. 2, categoria A/3, classe 6, vani 5,5 rendita 298,25 €.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento con annesso locale lavanderia	122,00 mq	748,00 €/mq	€ 91.256,00	100,00%	€ 91.256,00
Valore di stima:					€ 91.256,00

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.	€ 13.688,40
Arrotondamento: Incremento monetario	€ 432,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 13.000,00
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 € 65.000,00

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 fasciate oltre i seguenti allegati:

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

Trapani 05/06/2025

Il C.T.U.
Arch. Xxxxxx Xxxxxx