

SEZIONE FALLIMENTARE

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

FALLIMENTO

XXXXXX XXXXX XXXXX e di XXXXX XXXXX

N. Gen. Rep. 2/2021

ELABORATO PERITALE PRIVACY

Giudice Delegato Dott.ssa XXXXXX XXXXXX

Curatore Fallimentare: Avv. XXXXXX XXXXXX



INCARICO.....	3
PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE	3
LOTTO UNICO	3
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	3
TITOLARITÀ.....	3
CONFINI.....	4
CONSISTENZA	4
CRONOSTORIA 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.....	6
ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE	7
PRATICHE EDILIZIE.....	8
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	8
CONFORMITA' CATASTALE	8
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	9
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	9
PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.....	10



INCARICO

Con affidamento d'incarico del 23/06/2025, il sottoscritto Arch. XXXXXX XXXXXX, con studio in via XXXXXX XXXXXX - 9 1100 - Trapani (TP), email XXXXXXXXXX@gmail.com, PEC XXXXXX.XXXXXXX@archiworldpec.it, veniva nominato dal Curatore, Avv. XXXXXX XXXXXX, Perito Estimatore nel Fallimento n. 2/2021 R.F. in danno della XXXXXX XXXXXX XXXXXX e di XXXXXX XXXXXX.

PREMESSA

Il bene oggetto della sentenza di Fallimento è costituito dal seguente immobile:

- **Lotto unico** – Immobile adibito a civile abitazione, ubicato in Erice (TP) – via XXXXXX XXXXXX XXXXXX (Coord. Geografiche: N 38° 1'20.93" E 12°33'7.18") per la quota di 1000/1000.

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare fa parte di un edificio isolato (palazzina B Condominio XXXXXX XXXXXX XXXXXX), destinato a civile abitazione, composto da un unico corpo di fabbrica dalla sagoma planimetrica regolare su sette livelli fuori terra oltre un piano seminterrato ed il piano della terrazza.

L'accesso all'edificio avviene attraverso un ingresso pedonale ed uno carrabile posti rispettivamente a nord e a nord-ovest del lotto edificato, dai quali, percorrendo un vialetto, è possibile raggiungere l'androne condominiale dove sono collocati, in posizione centrale rispetto l'insieme, l'ascensore e il corpo scala di collegamento con l'immobile oggetto della presente che occupa per intero il sesto piano.

L'appartamento è composto da un ingresso-soggiorno (foto 1) al quale sono annessi un ampio salone (foto 2), una cucina (foto 3) e un disimpegno (foto 10) che disserve in senso antiorario una camera da letto (foto 4) con vano armadi (foto 5) e bagno privato (foto 6), un ripostiglio (foto 7), due camere da letto (foto 8-9) e un wc. Dalla veranda coperta e chiusa con struttura precarie, prospiciente la cucina, si apre l'accesso al locale lavanderia.

LOTTO UNICO

Immobile adibito a civile abitazione, ubicato in Erice (TP) – via XXXXXX XXXXXX XXXXXX per la quota di 1000/1000.

Bene unico – Appartamento posto al piano sesto censito al NCEU foglio 186 p.lla 132 sub. 66, categoria A/2, classe 4, vani 11,5 rendita 311,81 €.

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 della Sentenza di Fallimento si appartiene a:

- XXXXXX XXXXXX (Proprietà per la quota di 1000/1000)

Codice fiscale: XXX XXX XXXXXX XXXXXX

L'appartamento nella sua interezza confina a nord con la via Xxxxxx, a ovest e sud con area condominiale, ad est in parte con area condominiale e in parte con vano scala e con vano ascensore.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda ¹	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Appartamento	221,00 mq	1,00	223,00 mq
Balcone 1	6,65 mq	0,25	1,65 mq
Balcone 2	6,00 mq	0,25	1,50 mq
Balcone 3	5,05 mq	0,25	1,25 mq
Balcone 4	2,80 mq	0,25	0,70 mq
Balcone 5	3,75 mq	0,25	0,90 mq
Balcone 6	2,80 mq	0,25	0,70 mq
Balcone 7	5,20 mq	0,25	1,30 mq
Veranda	7,30 mq	0,25	1,80 mq
Totale superficie convenzionale:			232,80 mq
Superficie convenzionale complessiva:			232,80 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 25/11/1986 ad oggi	Xxxxxx Xxxxxx	Catasto Fabbricati Fg. 186 Part. 132 Sub. 66 Categoria A/2 Cl. 4, Cons. 11,5 vani Rendita € 311,81 Piano Sesto



Dal 09/09/1985 al 25/11/1986 Costituzione	Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx	Catasto Fabbricati Fg. 186 Part. 132 Sub. 66 Categoria A/2 Cl. 4, Cons. 11,5 vani Rendita € 311,81 Piano Sesto
---	----------------------	--

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
	186	132	66		A/2	4	11,5 vani	311,81 €	6

STATO CONSERVATIVO

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

PARTI COMUNI

L'appartamento di piano sesto della palazzina B Condominio Xxxxxx Xxxxxx venne trasferito con i relativi diritti doveri, comunità e servitù, tra i quali la comunione dell'area a parcheggio contraddistinta al NCEU foglio di mappa 186 p.la 132 sub. 1, dell'area a verde identificata al NCEU foglio di mappa 186 p.la 132 sub. 2, dell'accesso al fabbricato, dell'androne, vano scala e ascensore, del locale autoclave e del terrazzo rispettivamente identificati al NCEU foglio di mappa 186 p.la 132 sub. 9-5-12-13.

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 alluminio, condizioni buone; sistema oscurante tipologia tapparelle in pvc condizioni buone;

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

Pavimentazione interna: materiale piastrelle in ceramica, condizioni buone, materiale listoni di parquet, condizioni sufficienti.

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.

Impianto di riscaldamento: tipologia sottotraccia con piastre in alluminio, condizioni sufficienti, conformità da verificare a cura dell'aggiudicatario.



L'immobile risulta occupato dalla sig.ra Xxxxxx Xxxxxx e dal suo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1985 ad oggi	Xxxxxx Xxxxxx nato a Trapani il xx/xx/xxxx	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Notaio X. Xxxxxx	25/11/1986	69030	/
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Serie
		Trapani	10/12/1986	8421	/
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen. n.	Reg. part. n.
		Trapani	22/12/1986	23686	19739

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

Dalle **ispezioni ipotecarie, eseguite in data 19/09/2025**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale attiva** derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a firma di Xxxxxx Xxxxxx del 22/12/2015 rep. n. 133/2015, iscritta a Trapani il 23/12/2015 Reg. gen. n. 23632 Reg. part. n. 2157, a favore di Xxxxxx Xxxxxx contro Xxxxxx Xxxxxx.

Importo ipoteca: € 77.730,28

Importo capitale: € 38.865,14

- **Ipoteca giudiziale attiva** derivante da decreto ingiuntivo a firma del Tribunale di Trapani del 30/06/2015 rep. n. 5455, iscritto a Trapani il 15/02/2016 Reg. gen. n. 3138 Reg. part. n. 231, a favore di Xxxxxx Xxxxxx contro Xxxxxx Xxxxxx.

Importo ipoteca: € 45.000,00

Importo capitale: € 22.017,97

Annotazione presente a margine derivante da cessione dell'ipoteca mediante scrittura



privata **con sottoscrizione autentica** a firma del Notaio Xxxxxx Xxxxxx del 28/11/2017 rep. n. 67231, annotata a Trapani il 12/01/2018 Reg. gen. n. 785 Reg. part. n. 95, a favore di Xxxxxx Xxxxxx contro Xxxxxx Xxxxxx.

Importo ipoteca: € 45.000,00

Importo capitale: € 22.017,97

- **Ipoteca giudiziale attiva** derivante da decreto ingiuntivo a firma del Tribunale di Trapani del 21/03/2017 rep. n. 219, iscritto a Trapani il 04/08/2017 Reg. gen. n. 14937 Reg. part. n. 1314, a favore di Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx contro Xxxxxx Xxxxxx e Xxxxxx Xxxxxx.

Importo ipoteca: € 270.000,00

Importo capitale: € 135.744,56

Ipoteca ad oggi attiva sull'immobile censito al NCEU di Erice mappale 186 p.lla 132 sub. 66.

- **Ipoteca giudiziale attiva** derivante da sentenza di condanna a firma del Tribunale di Trapani del 30/03/2018 rep. n. 500, iscritto a Trapani il 30/12/2019 Reg. gen. n. 23463 Reg. part. n. 2193, a favore di Xxxxxx Xxxxxx contro Xxxxxx Xxxxxx e Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx.

Importo ipoteca: € 170.000,00

Importo capitale: € 140.000,00

Ipoteca ad oggi attiva sull'immobile censito al NCEU di Erice mappale 186 p.lla 132 sub. 66.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo cautelare attivo** derivante da decreto di sequestro conservativo a firma del Tribunale di Trapani del 09/05/2017 rep. n. 4904, trascritto a Trapani il 16/06/2017 Reg. gen. n. 11511 Reg. part. n. 8849, a favore di Xxxxxx Xxxxxx contro Xxxxxx Xxxxxx e la Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx.

Formalità ad oggi persistente sull'immobile censito al NCEU di Erice mappale 186 p.lla 132 sub. 66.

- **Pignoramento immobiliare** derivante da verbale di pignoramento immobili a firma del Tribunale di Trapani del 16/11/2017 rep. n. 1799, trascritto a Trapani il 06/12/2017 Reg. gen. n. 22044 Reg. part. n. 16828 a favore di Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx contro Xxxxxx Xxxxxx e Xxxxxx Xxxxxx ale.

Pignoramento ad oggi attivo sull'immobile censito al NCEU di Erice mappale 186 p.lla 132 sub. 66.

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** derivante da sentenza dichiarativa di fallimento a firma del Tribunale di Trapani del 03/02/2021 rep. n. 2, trascritta a Trapani il 09/03/2021 Reg. gen. n. 4533 Reg. part. n. 3404, a favore di Xxxxxx Xxxxxx contro Xxxxxx Xxxxxx e la Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx.

- **Rettifica a trascrizione** derivante da rettifica sentenza dichiarativa di fallimento a firma del Tribunale di Trapani del 03/02/2021 rep. n. 2, trascritta a Trapani il 11/03/2021 Reg. gen. n. 4818 Reg. part. n. 3624, a favore di massa dei Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx e di Xxxxxx Xxxxxx.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE

- Spese ordinarie mensili di gestione dell'immobile: € 115,00 mensili;
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00;
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna salvo conguaglio 2025.

PRATICHE EDILIZIE

1. Concessione Edilizia n. 141 del 06/08/1982, progetto approvato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 17/06/1982 n. 57/82, per la costruzione di un complesso per civile abitazione sito in Erice -Raganzili- tra il prolungamento via Manzoni e la via Pola - Xxxxxx Xxxxxx.
2. Concessione Edilizia n. 55 del 24/09/1985, progetto di variante approvato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 05/07/1985 n. 19/2395, per la variante inerente la palazzina B, il cambio d'intestazione e per variazioni interne.
3. Concessione Edilizia n. 40 del 28/05/1986, progetto di variante approvato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 18/04/1986 n. 19/86, per la variante inerente la diversa distribuzione interna della palazzina A2 e della palazzina B.
4. Certificato di conformità e di abitabilità n. 264 del 02/07/1986 rilasciato sia per la palazzina B che per il primo e terzo piano della palazzina A2.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dal confronto degli elaborati grafici di cui al progetto di variante approvato dalla C.E.C. nella seduta del 05/07/1985 n. 19/2395 (C.E. n. 55 del 24/09/1985) con lo stato di fatto dei luoghi si evince che la veranda, annessa alla cucina, risulta chiusa lateralmente con struttura precaria in alluminio e con copertura in pannello isolante sandwich realizzata in assenza dei necessari titoli abilitativi, così come anche la costruzione del ripostiglio esterno.

Inoltre, si riscontra una diversa distribuzione degli ambienti interni, nello specifico la rimodulazione dell'attuale disimpegno e del bagno a servizio della camera da letto padronale. Se ne contempla la regolarizzazione dapprima ripristinando lo stato dei luoghi del ripostiglio e della veranda esterni come da C.E. n. 55 del 24/09/1985, per poi proseguire con la regolarizzazione della diversa distribuzione interna mediante redazione e presentazione di progetto CILA.

Successivamente occorrerà presentare richiesta per l'ottenimento dell'abitabilità SCA (Segnalazione Certificata di Abitabilità).

Spese tecniche per il ripristino dei luoghi **€ 3.000,00**

Spese tecniche, oneri ed oblazioni **€ 4.000,00**

Spese totali **€ 7.000,00**

CONFORMITA' CATASTALE

Dal confronto della planimetria catastale con lo stato di fatto dei luoghi si evince che la veranda, annessa alla cucina, risulta chiusa lateralmente con struttura precaria in alluminio e con copertura in pannello isolante sandwich realizzata in assenza dei necessari titoli abilitativi, così come anche la costruzione del ripostiglio esterno.

Inoltre, si riscontra una diversa distribuzione degli ambienti interni, nello specifico la rimodulazione dell'attuale disimpegno e del bagno a servizio della camera da letto padronale.

Ripristinata la regolarità urbanistica si dovrà procedere alla variazione catastale 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, agenzie ed osservatori del mercato immobiliare di Erice, 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 unico costituito da un appartamento di piano sesto, censito al NCEU foglio 186 p.lla 132 sub. 66, categoria A/2, classe 4, vani 11,5 rendita 311,81 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale lorda ¹	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento	232,80 mq	1.287,50 €/mq	€ 299.730,00	100,00%	€ 299.730,00
Valore di stima:					€ 299.730,00

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.	€ 44.959,50
Arrotondamento: decremento monetario	€ 770,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 8.000,00
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 € 246.000,00

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 03/10/2025

Il C.T.U.

Arch. Xxxxxx Xxxxxx

