

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ammoscato Gaetano, nell'Esecuzione Immobiliare 120/2021 del R.G.E.

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

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.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia	7
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 120/2021 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 67.181,25	12

All'udienza del 16/11/2023, il sottoscritto Arch. Ammoscato Gaetano, con studio in Via Madonna del Riposo, 42 - 91011 - Alcamo (TP), email gaetano.ammoscato@libero.it, PEC gaetanoa@pec.it, Tel. 333 2534498, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/11/2023 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 Porta Grazia n°9, piano Terzo

L'immobile in oggetto, sito nel centro storico del Comune di Trapani, fa parte di un edificio di antica costruzione, ed è posto al terzo piano. L'appartamento presenta una distribuzione planimetrica regolare, composto da un ampio ingresso dal quale si accede ad una cucina-pranzo e ad un ambiente di soggiorno. Dal soggiorno, tramite un corridoio di disimpegno, si accede a due camere da letto e ad un servizio igienico con doccia.

L'unità abitativa è caratterizzata da pavimenti in graniglia in cucina-pranzo e ingresso, in finto parquet nei rimanenti ambienti e in ceramica nel w.c. Le pareti sono rifinite ad intonaco, gli infissi interni ed esterni sono in legno.

La zona in cui insiste l'immobile è dotata di tutti i principali servizi sia primari che secondari. E' altresì caratterizzata dalla presenza di parcheggi.

Si allegano: Verbale di sopralluogo, rilievo planimetrico e fotografico (All. 1, 2, 3)

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 Porta Grazia n°9, piano Terzo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

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

Si allega atto di provenienza All. 4

CONFINI

Il bene in oggetto confina a Sud con edificio di proprietà aliena; ad Est con la via Porta Grazia; a Nord con edificio di proprietà aliena; ad Ovest con cortile di proprietà aliena.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,60 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	0,00 m	Terzo
Balcone scoperto	2,40 mq	2,40 mq	0,25	0,60 mq	0,00 m	Terzo
Terrazza	16,50 mq	19,00 mq	0,10	1,90 mq	0,00 m	Quinto
Totale superficie convenzionale:				122,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				122,50 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/02/1978 al 20/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 909, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Piano 3
Dal 20/03/2007 al 27/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 909, Sub. 6 Categoria A2 Cl.4, Cons. 6,5 Piano 3
Dal 27/03/2007 al 21/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 909, Sub. 6, Zc. 1 Categoria A2

Si fa presente che uno dei due titolari catastali, si***** Omissis
*** (C.F.)##.

Coniugata con **** Omissis **** il Cittadinanza italiana.

Residente VIA PORTA GRAZIA N. 9 Comune TRAPANI (TP) dal.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	303	909	6		A2	4		131 mq		Terzo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo si evince che lo stato dei luoghi non corrisponde a quello della planimetria catastale. Precisamente nella planimetria è riportato un piccolo vano accessibile dal soggiorno che di fatto non esiste né a quota del bene in oggetto né nei piani sottostanti. Pertanto è necessario aggiornare la documentazione catastale.

Si allega planimetria e visura storica catastale All. 5 e All. 6

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione per mancanza di manutenzione. Non presenta ad oggi evidenti segni di dissesto statico, ma soltanto tracce di umidità.

PARTI COMUNI

L'appartamento gode della comproprietà dell'androne scala, del vano scala fino ad arrivare ai lastrici solari, della lavanderia sita al piano terreno, della cisterna, nonché ancora con la quota di comproprietà, in regime di una terza parte indivisa del solo vano lavanderia posto sui lastrici solari, in adiacenza al vano scala, nonché dei terrazzi del fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare presenta due esposizioni, una su strada, a Est, prospiciente la via Porta Grazia e una interna, a Ovest, in corrispondenza di un cortile di proprietà aliena.

La costruzione è realizzata in muratura portante, non presenta evidenti segni di dissesto statico ma presenta un degrado dovuto a mancanza di manutenzione.

L'ingresso condominiale presenta pavimentazione in graniglia; le rampe sono realizzate con gradini in pietra.

L'edificio ha una copertura in parte con tetto a spioventi e in parte a terrazzo.

L'unità abitativa in oggetto presenta: soffitti piani, con altezza utile interna pari a circa m 3,30; pavimenti in graniglia e in finto parquet; pareti rifinite ad intonaco e tinteggiate con idropittura; infissi interni in legno, tinteggiati con smalto; infissi esterni in legno dotati di scuri e privi di persiane.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia come l'impianto idrico-sanitario del w.c., manca impianto di riscaldamento e impianto di allarme.

Nel complesso lo stato d'uso dell'unità immobiliare risulta essere mediocre e come tale necessita di lavori di ristrutturazione e di adeguamento e/o rifacimento degli impianti elettrico ed idrico-sanitario.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai debitori ma presso l'appartamento era presente il Sig. **** Omissis ****.

Egli ha riferito che i ***** eseguiti sono ***** ***** ***** . Egli è temporaneamente ospite nell'appartamento del ***** e ne ha le chiavi e la disponibilità.

Egli non ha titolo opponibile alla procedura, l'occupazione è temporanea e a titolo gratuito stante i rapporti familiari, come riferito verbalmente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/12/1978 al 27/03/2007	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del territorio TP	14/12/1978		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 27/03/2007 al 26/01/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Piazza Antonio Aldo	27/03/2007	49412	22415
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			29/03/2007	9722	6667
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			29/03/2007	1557	

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità immobiliare in oggetto, realizzata all'inizio del XX sec., si trova nel centro storico di Trapani, in zona A.1 - Zona del centro storico urbano.

Dal PRG si evince che l'immobile è sottoposto ad Area sottoposta a ex L.n.490/1999 vincolo paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'unità immobiliare in oggetto, realizzata all'inizio del XX sec., si trova nel centro storico di Trapani, in zona A.1 - Zona del centro storico urbano.

Dal PRG si evince che l'immobile è sottoposto ad Area sottoposta a ex L.n.490/1999 vincolo paesaggistico.

Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio di Urbanistica non è stata rinvenuta alcuna documentazione e nessuna richiesta di manutenzione o ristrutturazione dell'unità abitativa in oggetto.

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.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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 Porta Grazia n°9, piano Terzo
L'immobile in oggetto, sito nel centro storico del Comune di Trapani, fa parte di un edificio di antica costruzione, ed è posto al terzo piano. L'appartamento presenta una distribuzione planimetrica regolare, composto da un ampio ingresso dal quale si accede ad una cucina-pranzo e ad un ambiente di soggiorno. Dal soggiorno, tramite un corridoio di disimpegno, si accede a due camere da letto e ad un servizio igienico con doccia. L'unità abitativa è caratterizzata da pavimenti in graniglia in cucina-pranzo e ingresso, in finto parquet nei rimanenti ambienti e in ceramica nel w.c. Le pareti sono rifinite ad intonaco, gli infissi interni ed esterni sono in legno. La zona in cui insiste l'immobile è dotata di tutti i principali servizi sia primari che secondari. E' altresì caratterizzata dalla presenza di parcheggi. Si allegano: Verbale di sopralluogo, rilievo planimetrico e fotografico (All. 1, 2, 3)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 909, Sub. 6, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 79.625,00
La stima è stata effettuata utilizzando il Metodo di Stima Sintetico desumendo i dati da un'analisi fatta su una serie di immobili insistenti nella medesima zona, con simili caratteristiche e appetibilità, in

discrete condizioni, oggetto di compravendite mediante diverse Agenzie Immobiliari ed attraverso le indicazioni rilevate dall'Agenzia del Territorio - O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare e mediante compravendite tra privati. Si è pertanto dedotto che il valore di vendita a metro quadrato oscilla tra € 800,00 ed € 1.200,00 per gli immobili in buone o discrete condizioni. In base alle caratteristiche dell'immobile in oggetto, alla sua localizzazione, allo stato d'uso che necessita di lavori di manutenzione si è ritenuto opportuno adottare come valore a metro quadrato quello pari a € 650,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trapani (TP) - via Porta Grazia n°9, piano Terzo	122,50 mq	650,00 €/mq	€ 79.625,00	100,00%	€ 79.625,00
Valore di stima:					€ 79.625,00

Valore di stima: € 79.625,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Mancato guadagno	2,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	4,00	%
Variazione mercato	4,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	5,00	%
Altro - spese catastali	500,00	€

Valore finale di stima: € 67.181,25

La stima è stata effettuata utilizzando il Metodo di Stima Sintetico desumendo i dati da un'analisi fatta su una serie di immobili insistenti nella medesima zona, con simili caratteristiche e appetibilità, in discrete condizioni, oggetto di compravendite mediante diverse Agenzie Immobiliari ed attraverso le indicazioni rilevate dall'Agenzia del Territorio - O.M.I. Osservatorio Mercato Immobiliare e mediante compravendite tra privati. Si è pertanto dedotto che il valore di vendita a metro quadrato oscilla tra € 800,00 ed € 1.200,00 per gli immobili in buone o discrete condizioni. In base alle caratteristiche dell'immobile in oggetto, alla sua localizzazione, allo stato d'uso che necessita di lavori di manutenzione si è ritenuto opportuno adottare come valore a metro quadrato quello pari a € 650,00.

Al valore di stima bisogna detrarre € 500,00 per spese tecniche relative all'aggiornamento della planimetria e della intestazione catastale presso presso gli uffici catastali

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.

Alcamo, li 27/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ammoscato Gaetano

- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rilievo planimetrico
- ✓ N° 3 Altri allegati - Rilievo fotografico
- ✓ N° 4 Altri allegati - Atto di provenienza
- ✓ N° 5 Altri allegati - Planimetria catastale
- ✓ N° 6 Altri allegati - Visura storica catastale
- ✓ N° 7 Altri allegati - perizia privacy
- ✓ N° 8 Altri allegati - Prova avvenuto invio alle parti ai sensi art 173 bis

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Porta Grazia n°9, piano Terzo
L'immobile in oggetto, sito nel centro storico del Comune di Trapani, fa parte di un edificio di antica costruzione, ed è posto al terzo piano. L'appartamento presenta una distribuzione planimetrica regolare, composto da un ampio ingresso dal quale si accede ad una cucina-pranzo e ad un ambiente di soggiorno. Dal soggiorno, tramite un corridoio di disimpegno, si accede a due camere da letto e ad un servizio igienico con doccia. L'unità abitativa è caratterizzata da pavimenti in graniglia in cucina-pranzo e ingresso, in finto parquet nei rimanenti ambienti e in ceramica nel w.c. Le pareti sono rifinite ad intonaco, gli infissi interni ed esterni sono in legno. La zona in cui insiste l'immobile è dotata di tutti i principali servizi sia primari che secondari. E' altresì caratterizzata dalla presenza di parcheggi. Si allegano: Verbale di sopralluogo, rilievo planimetrico e fotografico (All. 1, 2, 3) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 909, Sub. 6, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'unità immobiliare in oggetto, realizzata all'inizio del XX sec., si trova nel centro storico di Trapani, in zona A.1 - Zona del centro storico urbano. Dal PRG si evince che l'immobile è sottoposto ad Area sottoposta a ex L.n.490/1999 vincolo paesaggistico.

Prezzo base d'asta: € 67.181,25

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 67.181,25

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Trapani (TP) - via Porta Grazia n°9, piano Terzo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 909, Sub. 6, Categoria A2	Superficie	122,50 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione per mancanza di manutenzione. Non presenta ad oggi evidenti segni di dissesto statico, ma soltanto tracce di umidità.		
Descrizione:	L'immobile in oggetto, sito nel centro storico del Comune di Trapani, fa parte di un edificio di antica costruzione, ed è posto al terzo piano. L'appartamento presenta una distribuzione planimetrica regolare, composto da un ampio ingresso dal quale si accede ad una cucina-pranzo e ad un ambiente di soggiorno. Dal soggiorno, tramite un corridoio di disimpegno, si accede a due camere da letto e ad un servizio igienico con doccia. L'unità abitativa è caratterizzata da pavimenti in graniglia in cucina-pranzo e ingresso, in finto parquet nei rimanenti ambienti e in ceramica nel w.c. Le pareti sono rifinite ad intonaco, gli infissi interni ed esterni sono in legno. La zona in cui insiste l'immobile è dotata di tutti i principali servizi sia primari che secondari. E' altresì caratterizzata dalla presenza di parcheggi. Si allegano: Verbale di sopralluogo, rilievo planimetrico e fotografico (All. 1, 2, 3)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dai debitori ma presso l'appartamento era presente il Sig. **** Omissis ****. Egli ha riferito che i **** eseguiti sono ***** ** *****. Egli è temporaneamente ospite nell'appartamento del ***** e ne ha le chiavi e la disponibilità. Egli non ha titolo opponibile alla procedura, l'occupazione è temporanea e a titolo gratuito stante i rapporti familiari, come riferito verbalmente.		