

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Malato Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 38/2024 del R.G.E.

promossa da

ISTITUTO NAZIONALE PREVIDENZA SOCIALE (INPS)

Codice fiscale: 80078750587

contro



Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	5
Regolarità edilizia	6
Stima / Formazione lotti.....	6
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 38/2024 del R.G.E.	10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 36.946,88	10



INCARICO

All'udienza del 04/12/2024, 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. e in data 05/12/2024 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 Erice (TP) - VIA GIULIO CESARE 13

DESCRIZIONE

APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO, LATO SUD DELLA PALAZZINA 3, DIPENDENTE DA UN MAGGIORE COMPLESSO EDILIZIO SITO IN ERICE (TP), FRAZIONE CASA SANTA, VIA GIULIO CESARE N. 13. L'APPARTAMENTO E' COMPOSTO DA SALONE, TRE VANI, CUCINA, DUE BAGNI, RIPOSTO, CORRIDOIO DI DISIMPEGNO E TRE BALCONI. INOLTRE BISOGNA CONSIDERARE LA RELATIVA QUOTA DI COMPROPRIETA' DI TUTTE LE PARTI E GLI IMPIANTI COMUNI INERENTI LA PALAZZINA DA CUI DIPENDE ED IL COMPLESSO EDILIZIO DI CUI FA PARTE; E, IN PARTICOLARE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DELL'ANDRONE, DELLA SCALA E RELATIVO VANO, L'ASCENSORE E RELATIVO IMPIANTO E I TERRAZZI SOLARI DELLA PREDETTA PALAZZINA 3, NONCHE'LA CISTERNA, L'AUTOCLAVE, LA RETE FOGNANTE E L'AREA LIBERA DESTINATA A PARCHEGGIO SCOPERTO, IN COMUNE CON IL COMPLESSO EDILIZIO.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - VIA GIULIO CESARE 13

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:

- 



nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- 

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'APPARTAMENTO CONFINA A NORD, CON APPARTAMENTO COMPLANARE E CON I VANI SCALA E ASCENSORE; AD EST, CON LA VIA GIULIO CESARE; A SUD, CON PROPRIETA' 
 (O AVENTI CAUSA); AD OVEST, CON AREA LIBERA DESTINATA A PARCHEGGIO CONDOMINIALE.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,50 mq	110,50 mq	1	110,50 mq	2,90 m	primo
Balcone scoperto	23,00 mq	23,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	primo
Totale superficie convenzionale:				113,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				113,75 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
	156	1130	6		A2	9	7 VANI	120 mq	451,9 €	PRIMO	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza catastale per la presenza di un muretto che separa il soggiorno dal corridoio. Per regolarizzare possono bastare € 500,00.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in un livello conservativo scarso. C'è la necessita di un rifacimento completo dei bagni e della cucina. Compresi, per questi ambienti, gli impianti elettrici ed idraulici.

L'importo per i lavori di ripristino danni, come da computo metrico estimativo in allegato alla presente, ammonta a circa € 26.378,69.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/09/1985 al 20/04/2009		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			17/09/1985	194.154	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRAPANI	21/09/1985	17738	14988
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		TRAPANI	23/09/1985	6672	
Dal 20/04/2009		COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/04/2009	160	122



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
TRAPANI	22/04/2009	10749	7758

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
TRAPANI	22/04/2009	2755	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Progetto di costruzione approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Erice nella seduta del giorno 08/09/1981 col numero 307.

Concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Erice in data 18/02/1982 col numero 25 (con cambio di intestazione n. 426 del 13/12/1982).

Certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco di Erice in data 19/03/1985 col n. 58.

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.

L'immobile risulta avere un balcone di circa 9,5 mq chiuso abusivamente. Il costo complessivo per regolarizzare la chiusura del balcone ai sensi dell'art. 20 L. R. 04/2003 è quantificabile in € 750,00.

Inoltre vi è un piccolo muretto che separa il soggiorno dal corridoio che non risulta nel progetto approvato. Per regolarizzare tale abuso possono essere sufficienti € 1000,00.

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 Erice (TP) - VIA GIULIO CESARE 13

APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO, LATO SUD DELLA PALAZZINA 3, DIPENDENTE DA UN MAGGIORE COMPLESSO EDILIZIO SITO IN ERICE (TP), FRAZIONE CASA SANTA, VIA GIULIO CESARE N. 13. L'APPARTAMENTO E' COMPOSTO DA SALONE, TRE VANI, CUCINA, DUE BAGNI, RIPOSTO, CORRIDOIO DI DISIMPEGNO E TRE BALCONI. INOLTRE BISOGNA CONSIDERARE LA RELATIVA QUOTA DI COMPROPRIETA' DI TUTTE LE PARTI E GLI IMPIANTI COMUNI INERENTI LA PALAZZINA DA CUI DIPENDE ED IL COMPLESSO EDILIZIO DI CUI FA PARTE; E, IN PARTICOLARE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DELL'ANDRONE, DELLA SCALA E RELATIVO VANO, L'ASCENSORE E RELATIVO IMPIANTO E I TERRAZZI SOLARI DELLA PREDETTA PALAZZINA 3, NONCHE'LA CISTERNA, L'AUTOCLAVE, LA RETE FOGNANTE E L'AREA LIBERA DESTINATA A PARCHEGGIO SCOPERTO, IN COMUNE CON IL COMPLESSO EDILIZIO.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 156, Part. 1130, Sub. 6, Categoria A2 Valore di stima del bene: € 79.625,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Erice (TP) - VIA GIULIO CESARE 13	113,75 mq	700,00 €/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
Lavori di ripristino danni	26379,69	€
Spese condominiali insolute	2104,68	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2250,00	€

Deprezzamento previsto dalla Procedura	ASTE GIUDIZIARIE®	15,00	%
--	-------------------	-------	---

Valore finale di stima: € 36.946,88

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 31/01/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - rep 160 (Aggiornamento al 07/01/2025)
- ✓ N° 10 Foto (Aggiornamento al 12/12/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura storica (Aggiornamento al 11/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - computo metrico estimativo (Aggiornamento al 21/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - spese condominiali insolute (Aggiornamento al 31/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di accesso (Aggiornamento al 12/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - visura ipotecaria (Aggiornamento al 31/01/2025)

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - VIA GIULIO CESARE 13
APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO, LATO SUD DELLA PALAZZINA 3, DIPENDENTE DA UN
MAGGIORE COMPLESSO EDILIZIO SITO IN ERICE (TP), FRAZIONE CASA SANTA, VIA GIULIO CESARE N.
13. L'APPARTAMENTO E' COMPOSTO DA SALONE, TRE VANI, CUCINA, DUE BAGNI, RIPOSTO,
CORRIDOIO DI DISIMPEGNO E TRE BALCONI. INOLTRE BISOGNA CONSIDERARE LA RELATIVA QUOTA
DI COMPROPRIETA' DI TUTTE LE PARTI E GLI IMPIANTI COMUNI INERENTI LA PALAZZINA DA CUI
DIPENDE ED IL COMPLESSO EDILIZIO DI CUI FA PARTE; E, IN PARTICOLARE LA PROPORZIONALE
QUOTA DI COMPROPRIETA' DELL'ANDRONE, DELLA SCALA E RELATIVO VANO, L'ASCENSORE E
RELATIVO IMPIANTO E I TERRAZZI SOLARI DELLA PREDETTA PALAZZINA 3, NONCHE'LA CISTERNA,
L'AUTOCLAVE, LA RETE FOGNANTE E L'AREA LIBERA DESTINATA A PARCHEGGIO SCOPERTO, IN
COMUNE CON IL COMPLESSO EDILIZIO.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 156, Part. 1130, Sub. 6, Categoria A2

Prezzo base d'asta: € 36.946,88



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 38/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 36.946,88

Bene N° 1 - Appartamento

Ubicazione:	Erice (TP) - VIA GIULIO CESARE 13	
Diritto reale:	Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 156, Part. 1130, Sub. 6, Categoria A2	Superficie 113,75 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in un livello conservativo scarso. C'è la necessita di un rifacimento completo dei bagni e della cucina. Compresi, per questi ambienti, gli impianti elettrici ed idraulici. L'importo per i lavori di ripristino danni, come da computo metrico estimativo in allegato alla presente, ammonta a circa € 26.378,69.	
Descrizione:	APPARTAMENTO POSTO AL PRIMO PIANO, LATO SUD DELLA PALAZZINA 3, DIPENDENTE DA UN MAGGIORE COMPLESSO EDILIZIO SITO IN ERICE (TP), FRAZIONE CASA SANTA, VIA GIULIO CESARE N. 13. L'APPARTAMENTO E' COMPOSTO DA SALONE, TRE VANI, CUCINA, DUE BAGNI, RIPOSTO, CORRIDOIO DI DISIMPEGNO E TRE BALCONI. INOLTRE BISOGNA CONSIDERARE LA RELATIVA QUOTA DI COMPROPRIETA' DI TUTTE LE PARTI E GLI IMPIANTI COMUNI INERENTI LA PALAZZINA DA CUI DIPENDE ED IL COMPLESSO EDILIZIO DI CUI FA PARTE; E, IN PARTICOLARE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' DELL'ANDRONE, DELLA SCALA E RELATIVO VANO, L'ASCENSORE E RELATIVO IMPIANTO E I TERRAZZI SOLARI DELLA PREDETTA PALAZZINA 3, NONCHE'LA CISTERNA, L'AUTOCLAVE, LA RETE FOGNANTE E L'AREA LIBERA DESTINATA A PARCHEGGIO SCOPERTO, IN COMUNE CON IL COMPLESSO EDILIZIO.	
Vendita soggetta a IVA:	N.D.	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	Libero	

Firmato Da: MALATO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6912063ce46ba29c94773b61439b6237