
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Aiuto Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 106/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

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
Precisazioni.....	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 106/2018 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 76.650,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14



INCARICO

All'udienza del 10/01/2019, il sottoscritto Arch. Aiuto Salvatore, con studio in Via Erice, 32 - 91019 - Valderice (TP), email aiutosalvo@gmail.com; aiutosalvatore@libero.it, PEC salvarch@pec.it, Tel. 320 81 94 930, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/01/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Paceco (TP) - Principe Tommaso n. 69, piano primo (Coord. Geografiche: 37°58'43.8"N 12°33'21.1"E)

DESCRIZIONE

Appartamento sito nel Comune di Paceco (TP) posto al piano primo di un più consistente fabbricato adibito a civile abitazione.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Paceco (TP) - Principe Tommaso n. 69, piano primo

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Abitazione 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

NORD-OVEST con via del Cane

SUD-OVEST con #~~XXXXXXXXXXXX~~#

NORD-EST con proprietà #~~XXXXXXXXXXXX~~#

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	110,00 mq	0,20	110,00 mq	3,20 m	primo
Balcone scoperto	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				111,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,25 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il bene oggetto di stima si trova in zona periferica rispetto al centro sociale e commerciale della cittadina di Paceco

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/01/1920 al 26/07/1957	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 157, Sub. 4 Categoria A4 Superficie catastale 80 mq Piano primo
Dal 26/07/1957 al 24/07/1980	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 157, Sub. 4 Categoria A4 Superficie catastale 80 mq



Dal 24/07/1980 al 18/02/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 157, Sub. 4 Categoria A4 Superficie catastale 80 mq
------------------------------	-------------------	--

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	157	4		A4			80 mq			

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PRECISAZIONI

Sono stati controllati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma secondo c.p.c..

PATTI

L'immobile ad oggi risulta abitato dagli stessi soggetti titolari dell'esecuzione immobiliare e non vi sono usi diversi ed a persone diverse dalle stesse.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene è in condizioni pessime con uno stato di conservazione e manutenzione degradante

PARTI COMUNI

le uniche parti comuni di cui fa parte l'immobile è il vano scala comunicante con il piano terra di proprietà della sorella.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Presumibilmente non sono presenti gravami dovuti a censo

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

- Immobile: Unità immobiliare composta da n.3 vani e due balconi di cui uno chiuso presumibilmente con assenza di atti autorizzativi;
- Esposizione: SUD-EST;
- Altezza interna Utile: 3,00 m;
- Fondazioni: Ipotesi di fondazione con travi continue in c.a.;
- Strutture Verticali: Muratura in Conci di Tufo;
- Solaio di Copertura: Latero – Cemento e Travetti Prefabbricati;
- Pareti Interne: Intonaco Civile;
- Pareti Esterne: Intonaco Colorato;
- Pavimentazione Interna: Piastrelle in Ceramica;
- Pavimentazione Esterna balconi: Piastrelle in Ceramica;
- Infissi Interni: Porte ad Anta Battente in tamburato di legno;
- Infissi Esterni: Infissi con anta Battente in legno ed oscuri;
- Impianto Idrico ed Elettrico: Non Ispezionabile;
- Impianto di Riscaldamento: Pompa di Calore;
- Impianto di Condizionamento: Pompa di Calore;
- Impianto Smaltimento Reflui: Conferimento reflui in rete fognante pubblica;
- Stato Manutentivo: scadente;
- Parti in Amianto: Non Presenti – Non Riscontrate;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente occupato dalla stessa esecutata # [REDACTED] e dal marito # [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/07/1980 al 24/07/1980	**** Omissis ****	DONAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 01/12/2008
Reg. gen. 33021 - Reg. part. 6694
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Notaio Rita Bosi
Data: 05/07/2012
N° repertorio: 38961
N° raccolta: 1741

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Trapani il 16/07/2018
Reg. gen. 13742 - Reg. part. 10540
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

- Zona Urbanistica: B0 del Piano Regolatore Generale di Paceco.
- Indice di densità fondiaria: 5 mc. x mq.
- Altezza massima: ml. 10,50 alla linea di gronda e comunque nel rispetto della normativa antisismica
- Numero dei piani fuori terra: 3
- Copertura a falde con pendenza del 35% o a terrazza praticabile o mista.



- Lotto minimo: non fissato
- Rapporto di copertura: non fissato
- Rapporto al piano terra tra la superficie abitativa e la superficie con altra destinazione d'uso: non fissato.
- Tipo edilizio: casa a schiera con muri d'ambito in aderenza o casa in linea plurifamiliare anche con muri d'ambito in aderenza
- Rispetto dell'allineamento esistente solo per gli edifici prospicienti su strade di larghezza superiore a metri 10,00 e comunque in accordo con la normativa contenuta nella legge antisismica n. 64 del 1974 e successive modificazioni.
- La superficie del piano seminterrato non può superare la superficie dell'edificio soprastante
- La superficie del piano completamente interrato non può superare del 30% la superficie dell'edificio soprastante.
- Il carattere architettonico delle nuove costruzioni deve essere congruente con il carattere dell'ambiente in cui vengono ad inserirsi anche in applicazione di quanto disposto nel Regolamento edilizio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

A causa dell'impossibilità di reperire il fascicolo presso il palazzo comunale di Paceco e seguendo le indicazioni del Giudice come comunicazione ricevuta tramite p.e.c. in data 03/07/2019, lo scrivente ha provveduto alla stima in base alle sue esperienze professionali in assenza di documentazione inerente all'unità immobiliare.

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 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.

L'immobile è ubicato nel Comune di Paceco, in via Principe Tommaso n. 69, al primo ed ultimo piano di una palazzina di complessivi due piani fuori terra. L'appartamento è costituito da n°5 vani così distribuiti: un salone, una piccola cucina, un servizio igienico, due camere da letto il tutto servito da un disimpegno centrale ed un locale di sgombero (sottotetto) in stato grezzo non abitabile. Inoltre è presente un balcone con affaccio diretto su via Principe Tommaso.

L'immobiliare si trova in pessime condizioni sia strutturali che igieniche e gode di un fronte sfinestrato ed un pozzo luce interno. L'immobile è identificato al N.C.E.U. di Paceco al Foglio di Mappa n° 10 - particella n° 157 - subalterno n° 4 e ricade in zona B0 del Piano Regolatore Generale del Comune di Paceco.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica:-Zona Urbanistica: B0 del Piano Regolatore Generale di Trapani. Indice di Edificabilità: 5- mc/mq. Altezza massima: ml. 10,50. Numero Massimo di Elevazioni: 3. Distacco tra Edifici: 10,00 m. Distacco minimo dai confini: 0/5 m.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Paceco (TP) - Principe Tommaso n. 69, piano primo Appartamento sito nel Comune di Paceco (TP) posto al piano primo di un più consistente fabbricato adibito a civile abitazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 157, Sub. 4, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 89.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato è stato calcolato sulla base delle seguenti caratteristiche:

- Ubicazione dell'immobile
- Caratteristiche e peculiarità della zona
- Facilità di accesso
- Stato di manutenzione
- Conservazione
- Finitura
- Consistenza
- Regolarità edilizia
- Sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive e attive

Il criterio di stima adottato per la valutazione dell'immobile è quello sintetico-comparativo che si basa sul confronto del valore venale del bene da valutare con altri analoghi per i quali è noto



l'aspetto economico che si intende determinare. Il valore venale si identifica con il valore economico del bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie. Lo scrivente ha effettuato una specifica ricerca, presso operatori del settore immobiliare che operano nella città di Trapani, sui valori di altri immobili oggetto di recente contrattazione ubicati nello stesso sito o limitrofi. Lo scrivente, inoltre, ha deciso di adottare come parametro di valutazione, secondo il criterio di stima sintetico comparativo, il valore della superficie dell'immobile al metro quadro.

Il valore al metro quadro ritenuto più congruo al caso in esame, è stato determinato all'interno di un intervallo di 600,00 - 860,00 €/mq e nello specifico viene adottato come riferimento il valore di 800,00 €/mq per la stima dell'immobile.

Ne consegue che il valore dell'immobile è pari a: $800,00\text{€/mq} \times 111,25 \text{ mq} = \text{€ } 89.000,00$ (ottantanovemila/00 euro).

Inoltre bisognerà valutare un'incidenza del 15% al ribasso sul prezzo di stima dell'immobile per assenza di garanzia di eventuali vizi occulti in capo alla proprietà stessa, motivi per cui il valore dell'immobile va riportato a $V = \text{€ } 89.000,00 - 15\% = \text{€ } 76.650,00$. Pertanto la stima finale dell'immobile si può quantificare in € 76.650,00 (€ settantaseimilaseicentocinquanta/00)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Paceco (TP) - Principe Tommaso n. 69, piano primo	111,25 mq	800,00 €/mq	€ 89.000,00	100,00%	€ 89.000,00
				Valore di stima:	€ 89.000,00

Valore di stima: € 89.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%

Valore finale di stima: € 76.650,00

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.

Valderice, li 22/02/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Aiuto Salvatore

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Giuramento
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali
- ✓ N° 3 Atto di provenienza
- ✓ N° 4 Altri allegati - pec comunicazioni con il Comune di Paceco
- ✓ N° 6 Foto
- ✓ N° 7 Altri allegati - Onorario professionale e spese documentate
- ✓ N° 8 Altri allegati - perizia completa
- ✓ N° 9 Altri allegati - Perizia modello standardizzato Privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Paceco (TP) - Principe Tommaso n. 69, piano primo Appartamento sito nel Comune di Paceco (TP) posto al piano primo di un più consistente fabbricato adibito a civile abitazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 157, Sub. 4, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: -Zona Urbanistica: B0 del Piano Regolatore Generale di Paceco. - Indice di densità fondiaria: 5 mc. x mq. - Altezza massima: ml. 10,50 alla linea di gronda e comunque nel rispetto della normativa antisismica - Numero dei piani fuori terra: 3 - Copertura a falde con pendenza del 35% o a terrazza praticabile o mista. - Lotto minimo: non fissato - Rapporto di copertura: non fissato - Rapporto al piano terra tra la superficie abitativa e la superficie con altra destinazione d'uso: non fissato. - Tipo edilizio: casa a schiera con muri d'ambito in aderenza o casa in linea plurifamiliare anche con muri d'ambito in aderenza - Rispetto dell'allineamento esistente solo per gli edifici prospicienti su strade di larghezza superiore a metri 10,00 e comunque in accordo con la normativa contenuta nella legge antisismica n. 64 del 1974 e successive modificazioni. - La superficie del piano seminterrato non può superare la superficie dell'edificio soprastante - La superficie del piano completamente interrato non può superare del 30% la superficie dell'edificio soprastante. - Il carattere architettonico delle nuove costruzioni deve essere congruente con il carattere dell'ambiente in cui vengono ad inserirsi anche in applicazione di quanto disposto nel Regolamento edilizio.

Prezzo base d'asta: € 76.650,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 106/2018 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 76.650,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Paceco (TP) - Principe Tommaso n. 69, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 157, Sub. 4, Categoria A4	Superficie	111,25 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo del bene e in condizioni pessime con uno stato di conservazione e manutenzione degradante		
Descrizione:	Appartamento sito nel Comune di Paceco (TP) posto al piano primo di un più consistente fabbricato adibito a civile abitazione.		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è attualmente occupato dalla stessa esecutata: [REDACTED] # e dal marito # [REDACTED] [REDACTED]		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 01/12/2008
Reg. gen. 33021 - Reg. part. 6694
Importo: € 70.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Rogante: Notaio Rita Bosi
Data: 05/07/2012
N° repertorio: 38961
N° raccolta: 1741

