TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Xxxxxx Xxxxxx
nell'Esecuzione Immobiliare nr 8/2025 R.G.

Esecuzione Immobiliare

XXXXXX XXXXX

contro

XXXXXX XXXXXX

N. Gen. Rep. **8/2025**

ELABORATO PERITALE PRIVACY

Giudice dell'Esecuzione Dott. X. Xxxxxx

Custode Giudiziario: Avv. X. Xxxxxx

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALEO ANTONINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 210b67

SOMMARIO

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 4
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI 5
STATO DI OCCUPAZIONE 5
PROVENIENZE VENTENNALI 5
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI 6
PRATICHE EDILIZIE 6
REGOLARITÀ EDILIZIA 7
CONFORMIÀ CATASTALE 7
STIMA / FORMAZIONE LOTTI 7
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA 8
PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO 8

Firmato Da: ALEO ANTONINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 210b67

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

Con Decreto di Fissazione di Udienza ex art. 568 c.p.c., il sottoscritto Arch. Xxxxxx Xxxxxx, con studio in Paceco nella via Xxxxxx Xxx - email xxxxxxxx@xxxxxxx.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 dal seguente immobile:

- **Lotto Unico** – Appartamento di piano primo, sito in Trapani (TP) nella via Xxxxxxxx.

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare fa parte di un edificio in linea, destinato a civile abitazione, posto nella centralissima Trapani, una zona ben definita sia per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che per i servizi che offre al pubblico.
L'accesso all'edificio avviene attraverso un ingresso prospettante la via xxxxxxxx, immettendo direttamente nel vano scala di collegamento con l'immobile oggetto della presente che occupa parte del primo piano.
L'appartamento è composto da ingresso, disimpegno, cucina, bagno, ripostiglio, soggiorno-pranzo, stanza armadi, camera da letto, locale di sgombero, in fine, dal vano oggetto di realizzazione del soppalco in questione.

LOTTO UNICO

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

- **Bene unico** - Immobile di civile abitazione di piano primo ubicato in Trapani nella via Xxxxxxxx, censito al NCEU foglio 305, particella 41, subalterno 9, categoria A/3, classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 117 mq, rendita 352,48 €.

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 al seguente esecutato:

- Xxxxxxx Xxxxxxx (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile nella sua interezza confina a nord con la via Xxxxxxx, a est con fabbricato di altra ditta, a sud con area soprastante il giardino di proprietà di altra ditta, in fine, a ovest in parte con il vano scala condominiale e in parte con l'appartamento complanare.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALEO ANTONINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 210b67

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda[1]	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Appartamento di piano primo	114,00 mq	1,00	114,00 mq
Totale superficie convenzionale:			**114,00 mq**
Superficie convenzionale complessiva:			**114,00 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 **02/09/2020 ad oggi**	Xxxxxxxx Xxxxxxxx	Catasto **Fabbricati** Fg. 305, Part. 41, Sub. 9 Categoria A/3 Cl. 6, Cons. 6,5 vani Rendita € 352,48 Piano 1
Dal **25/07/2005 al 02/09/2020**	Xxxxxxxx Xxxxxxxx	Catasto **Fabbricati** Fg. 305, Part. 41, Sub. 9 Categoria A/3 Cl. 6, Cons. 6,5 vani Rendita € 352,48 Piano 1
Dal **06/05/2002 al 25/07/2005**	Xxxxxxxx Xxxxxxxx Xxxxxxxx Xxxxxxxx	Catasto **Fabbricati** Fg. 305, Part. 41, Sub. 9 Categoria A/3 Cl. 6, Cons. 6,5 vani Rendita € 352,48 Piano 1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
	305	41	9		A/3	6	6,5 vani	352,48 €	1

STATO CONSERVATIVO

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALEO ANTONINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 210b67

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutture verticali: materiale muratura, condizioni buone.
Travi: materiale c.a., condizioni buone.
Solai: tipologia: latero-cemento, condizioni: buone.
Infissi esterni: tipologia doppia anta a battente, materiale legno, condizioni buone.
Infissi interni: tipologia a battente, materiale legno tamburato, condizioni buone.
Pavimentazione interna: materiale piastrelle in ceramica, condizioni buone.
Impianto elettrico: tipologia sottotraccia, condizioni sufficienti, conformità da verificare a cura dell'aggiudicatario.
Impianto idrico: tipologia sottotraccia, condizioni sufficienti, conformità da verificare a cura dell'aggiudicatario.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere libero e nelle disponibilità dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th>Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 02/09/2020
ad oggi</td><td rowspan="8">Xxxxxx Xxxxxx</td><td>
<table>
<tr><th colspan="4">Atto di Donazione</th></tr>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio n.</th><th>Raccolta n.</th></tr>
<tr><td>Notaio Xxxxxx</td><td>02/09/2020</td><td>25918</td><td>/</td></tr>
<tr><th colspan="4">Registrazione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. n.</th><th>Vol. n.</th></tr>
<tr><td>/</td><td>/</td><td>/</td><td>/</td></tr>
<tr><th colspan="4">Trascrizione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen. n.</th><th>Reg. part. n.</th></tr>
<tr><td>Trapani</td><td>04/09/2020</td><td>15568</td><td>10120</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 25/07/2005
al 02/09/2020</td><td rowspan="8">Xxxxxx Xxxxxx</td><td>
<table>
<tr><th colspan="4">Atto di Compravendita</th></tr>
<tr><th>Rogante</th><th>Data</th><th>Repertorio n.</th><th>Raccolta n.</th></tr>
<tr><td>Notaio Xxxxxx</td><td>25/07/2005</td><td>59412</td><td>/</td></tr>
<tr><th colspan="4">Registrazione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. n.</th><th>Vol. n.</th></tr>
<tr><td>/</td><td>/</td><td>/</td><td>/</td></tr>
<tr><th colspan="4">Trascrizione</th></tr>
<tr><th>Presso</th><th>Data</th><th>Reg. gen. n.</th><th>Reg. part. n.</th></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALEO ANTONINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 210b67

		Trapani	28/07/2005	24849	16019
Dal **06/05/2002** la **25/07/2005**	**Xxxxxx Xxxxxx** **Xxxxxx Xxxxxx**	**Scrittura Privata**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio n.**	**Raccolta n.**
		Notaio G. Cavasino	06/05/2002	38442	/
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. n.**	**Vol. n.**
		/	/	/	/
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen. n.**	**Reg. part. n.**
		Trapani	09/05/2002	9703	8018

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

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare** derivante verbale di pignoramento immobili a firma del Tribunale di Trapani del 13/11/2024 rep. n. 59, trascritto a Trapani il 24/01/2025 Reg. part. n. 1369.
  Quota: 1/1 del bene pignorato
  A favore di Xxxxxx Xxxxxx
  contro Xxxxxx Xxxxxx

PRATICHE EDILIZIE

Per l'immobile risulta presentata istanza di sanatoria edilizia ai sensi della L. n. 47/1985 e L. R. n. 37/1985 e s.m.i.. La pratica di sanatoria edilizia è identificata al n. 4903-4, intestata allora proprietaria dell'intero primo piano sig.ra Xxxxxx. Detta pratica a seguito dell'esame della Prima Commissione Recupero Edilizio nella seduta del 27/03/1992 al n. 39/4903/04 ha ottenuto parere favorevole all'ammissibilità alla sanatoria edilizia, salvo diritti dei terzi e senza alcuna condizione. All'interno della pratica è stata rinvenuta una richiesta di integrazione documentale per il rilascio della concessione, identificata con protocollo n. 10935 del 25/10/2005, alla quale però non è seguito alcun riscontro da parte del destinatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALEO ANTONINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 210b67

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dal confronto con la planimetria di cui all'istanza di condono edilizio n. 4903-4 con lo stato di fatto dei luoghi si evince:

- che il soppalco è stato realizzato in assenza delle necessarie autorizzazioni;
- ampliamento della porta di accesso al bagno;
- il vano porta che mette in comunicazione il disimpegno con la cucina è stato oggetto di ampliamento.

Gli allargamenti dei vani porta comunque non hanno interessato le strutture portanti dell'edificio, in quanto le due aperture interessano soltanto le tramezzature.

Se ne contempla la regolarizzazione dapprima con la messa in pristino dello stato dei luoghi in conformità agli elaborati grafici di cui all'istanza di condono edilizio n. 4903-4, per poi procedere con la definizione della stessa istanza di condono.

Spese tecniche, oneri ed oblazioni **€ 8.000,00**

CONFORMIÀ CATASTALE

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 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 dai seguenti immobili:

- **Bene unico** - Immobile di civile abitazione di piano primo ubicato in Trapani nella via Xxxxxxx, censito al NCEU foglio 305, particella 41, subalterno 9, categoria A/3, classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 117 mq, rendita 352,48 €.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALEO ANTONINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 210b67

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento di piano primo	114,00 mq	953,00 €/mq	€ 108.642,00	100,00%	**€ 108.642,00**
				Valore di stima:	**€ 108.642,00**

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.	€ 16.296,30
Arrotondamento: decremento monetario	€ 345,70
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 9.000,00
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 **€ 83.000,00**

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 facciate oltre i seguenti allegati:

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

Trapani 23/12/2025

Il C.T.U.
Arch. Xxxxxxx Xxxxxx

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ALEO ANTONINO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 210b67