

TRIBUNALE DI TRAPANI

UFFICIO PROCEDURE CONCURSUALI

Perizia del C.T.U. Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe,
nella procedura di Liquidazione Giudiziale **n. 10/2024**

nei confronti di

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Curatore: [REDACTED]

Giudice Delegato: [REDACTED]



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Parti Comuni	4
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti	4
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Regolarità edilizia	8
Oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	9



INCARICO

Con provvedimento di autorizzazione del 29/04/2026, il sottoscritto **Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe**, [REDACTED]
[REDACTED], veniva nominato C.T.U. ed in pari data accettava l'incarico e prestava giuramento di rito (allegato n. 1).

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Valderice (TP) - Via Luigi Pirandello s.n.c., (Coord. Geografiche: N 38°03'9115" E 12°61'4410")

DESCRIZIONE

Locale magazzino al piano seminterrato, censito al catasto fabbricati al foglio 32 particella 14 sub. 99

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Valderice (TP) - Via Luigi Pirandello s.n.c.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura, appartiene ai seguenti debitori:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'immobile confina a nord con corsia di manovra, a est con locale cantina distinto con la particella 14 sub. 97, a sud con l'androne ed il vano scala dell'edificio (palazzina B1) e con locale cantina di pertinenza dell'unità abitativa distinta con la particella 14 sub. 92, e ad ovest con corsia di manovra (scivolo) da cui ha accesso.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	42,20 mq	48,30 mq	1	48,30 mq	3,90 m	seminterrato
Soppalco (abusivo)	15,80 mq	0,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				48,30 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				48,30 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
	32	14	99		C2	8	40 mq	51 mq	113,62 €	S1	

(allegato n. 3 visura catastale storica).

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi è corrispondente alla planimetria catastale (allegato n. 4) ad eccezione della presenza del soppalco (da demolire).

PARTI COMUNI

L'immobile ha diritto alla quota di comproprietà esclusivamente delle seguenti parti comuni della porzione di complesso immobiliare di cui fa parte e precisamente: dello spazio libero di terreno posto a nord delle palazzine B1 e B2, dell'accesso coperto al piano seminterrato, dello spazio libero posto al piano seminterrato e destinato a corsia di manovra, distinti con la particella 14 sub. 96.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in esame è un locale magazzino al piano seminterrato, dipendente dalla palazzina B denominata condominio Pirandello, sito in Valderice via Luigi Pirandello snc.



Detto immobile è ubicato nel pieno centro cittadino di Valderice, raggiungibile percorrendo la Via Vespri (principale arteria viaria) e successivamente la via San Barnaba che si interseca con la via Pirandello; la zona è interamente urbanizzata e ben servita dai negozi di prima necessità ed attività commerciali varie; nelle vicinanze è presente il teatro comunale On. Nino Croce posto all'interno della pineta Comunale - Santa Barnaba.



FIGURA 1: AEROFOTOGRAMMETRIA DELLA ZONA RILEVATA DA GOOGLE EARTH

L'immobile fa parte di un complesso edilizio comprendente due edifici, "A" e "B" (B1 e B2 contigui), costruito tra il 1989 e il 1991, con accessi dalla via Vespri e dalla via Luigi Pirandello; l'edificio B, di cui fa parte il locale in questione, comprende un piano interrato (con posti auto e locali cantina), tre piani soprastanti (terra, primo e secondo) con tre appartamenti per piano ed un piano terrazze con locali serbatoio, serviti da un androne e vano scala con ascensore, oltre un'area libera condominiale.



FIGURA 2: PANORAMICA ESTERNA DEL LOCALE MAGAZZINO

L'intero edificio è stato realizzato con struttura intelaiata con travi e pilastri in c.a., fondazioni con travi e cordoli in c.a.,ompagnatura e tramezzatura in conci e segati di tufo, solai in latero cemento, copertura a terrazzo e prospetto esterno rifinito con intonaco cementizio graffiato e zocchetto in marmo (allegato n. 2 foto n. 2-3).

L'immobile (ricadente nello specifico all'interno della palazzina B1), occupante la superficie utile di mq 42,20 e lorda di mq 48,30, deriva dalla fusione di due originari locali cantina e comprende due ambienti disposti su due livelli diversi, con differenza piano di quota di metri 1,05, collegati da una precaria scala in legno che permette il passaggio tra i due livelli; all'interno è presente un soppalco di mq 15,80 (privo di autorizzazione edilizia), realizzato con struttura in legno e pianale con tavolato in legno (allegato n. 5 elaborato planimetrico); il locale è dotato di un'apertura d'accesso carrabile sull'area condominiale (scivolo d'accesso) e di un ingresso dal lato interno nell'androne condominiale.

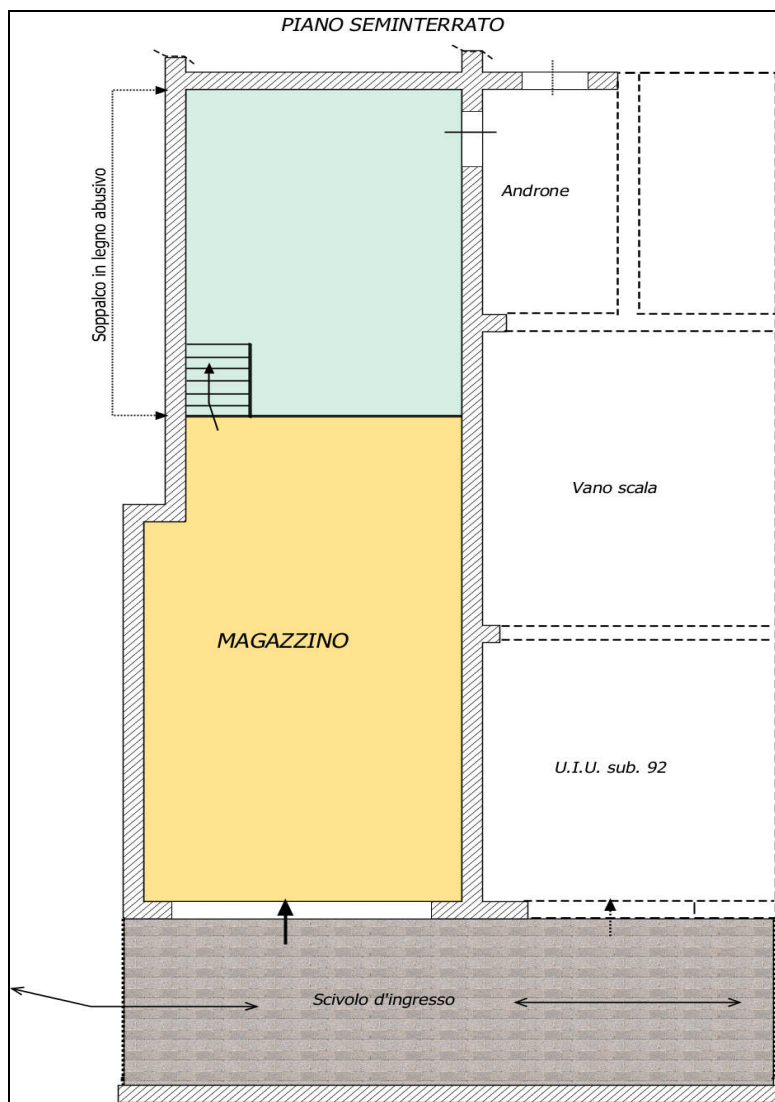


FIGURA 3: ELABORATO PLANIMETRICO

Attualmente il locale si presenta in sufficiente stato conservativo, provvisto delle seguenti rifiniture: pavimentazione in scaglietta, pareti e soffitto tonachinati e tinteggiati con idropittura lavabile; apertura principale corredata da saracinesca metallica a maglie chiuse ed infisso interno in alluminio anodizzato e vetro; l'impianto elettrico è del tipo fuoritraccia conforme alla vigente normativa (allegato n. 2 foto n. 4-5-6-7-8).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero, nella disponibilità della società.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/1993 al 30/09/2018	[redacted] proprietario per la quota di 1/1, per acquisto fattone da potere di [redacted]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio [redacted]	29/11/1993	32512	11499
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	23/12/1993	23925	20007
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 01/10/2018 ad oggi	[redacted] proprietaria per la quota di 1/1, per acquisto fattone nell'ambito di una procedura esecutiva nei confronti di [redacted] con il decreto a fianco indicato (allegato n. 6 nota di trascrizione)	Decreto di Trasferimento Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Trapani	01/10/2018	510/2018	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	09/11/2018	20772	15779
		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 della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Trapani il 10/10/2022

Reg. gen. 20563 - Reg. part. 1474

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 4.431,93

Rogante: Giudice di Pace di Messina

Data: 20/07/2022

N° repertorio: 562

(allegato n. 7 nota di iscrizione)

Oneri di cancellazione

Da informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Trapani, si è accertato che gli oneri di cancellazione ammontano ad € 294,00 (importo minimo).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il complesso edilizio composto da due edifici "A" e "B" di cui fa parte l'immobile in descrizione è stato costruito tra il 1989 ed il 1991, in virtù dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- concessione edilizia rilasciata in data 8 giugno 1989 (pratica n. 103) relativa all'originario progetto di costruzione approvato dalla C.E.C. di Valderice il 3 agosto 1988 col numero 103;

- concessione edilizia rilasciata in data 20 settembre 1990 (pratica n. 49) relativa al progetto di variata ubicazione e distribuzione delle unità immobiliari componenti gli edifici, approvato dalla C.E.C. di Valderice il 6 aprile 1990 col numero 49;

- concessione edilizia rilasciata in data 21 dicembre 1991 (pratica n. 106) relativa al progetto di variante in corso d'opera e cambio di destinazione d'uso di un appartamento al primo piano dell'edificio "A", approvato dalla C.E.C. di Valderice il 11 ottobre 1991 col numero 106;

- concessione edilizia rilasciata in data 28 dicembre 1991 (pratica n. 140) relativa al progetto di variante in corso d'opera dell'edificio "B", approvato dalla C.E.C. di Valderice il 15 novembre 1991 col numero 140.

L'autorizzazione di abitabilità e agibilità è stata rilasciata in data 01/08/1992 (allegato n. 8).

-- **Difformità riscontrate:**

* Come già riferito, l'immobile deriva dalla fusione di due locali cantina con cambio di destinazione d'uso da cantina a magazzino avvenuta in data precedente all'acquisto del precedente proprietario, catastalmente con variazione presentata in data 24/03/1993, registrata al n. 282/93, regolarizzabile mediante presentazione di CILA in sanatoria ex art. 37 (T.U.E. D.P.R. n. 380/2001), stimando forfettariamente per oneri e competenze tecniche un importo di € 2.500,00.

* In merito al soppalco riscontrato nel corso del sopralluogo, lo scrivente ritiene procedere per la totale demolizione del manufatto poiché trattasi di opera precaria - abusiva, stimando un costo forfettario di € 1.000,00, ciò considerando che i costi di adeguamento statico e di regolarizzazione urbanistica/catastale, sono notevolmente superiori ai costi della stimata rimozione.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile rientra nella casistica di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

ONERI CONDOMINIALI

Per il locale magazzino in oggetto, dipendente da un edificio condominiale denominato Condominio Pirandello sito in Valderice nella via Luigi Pirandello n. 21/23, giusta dichiarazione rilasciata in data 02.07.2026 dall'amministratore rag. [redacted] (allegato n. 9), si certifica che esiste un debito condominiale pari ad euro 1.454,60, che comprende il saldo rendiconto 2025 e le rate ordinarie del primo semestre 2026. La rata ordinaria mensile è pari ad euro 8,00.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la valutazione del bene di cui si tratta, fra i diversi metodi estimativi dedotti dagli insegnamenti della dottrina e della giurisprudenza, il sottoscritto C.T.U. ritiene giusto adottare il metodo di stima comunemente detto a Valore Commerciale, considerandolo nella fattispecie il più attendibile al fine di conoscere rapidamente il valore economico di ogni bene. Al fine di stabilire una scala di valori in cui inserire l'immobile in questione, si è disposta una scrupolosa indagine di mercato assumendo informazioni presso operatori del settore, agenzie immobiliari, intermediari e proprietari, nonché dalle quotazioni espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI 2° Sem. 2025) facendo riferimento a situazioni di mercato, pregresse ed attuali, relative alle varie località, ed apportando eventuali correttivi o adeguamenti, in relazione alle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, tali da influenzare il prezzo al di fuori della fascia dei valori definiti.

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

- **Bene N° 1** – Locale magazzino al piano seminterrato, ubicato a Valderice (TP) - Via Luigi Pirandello, s.n.c.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 14, Sub. 99, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino in Valderice (TP) - Via Luigi Pirandello, snc	48,30 mq	450,00 €/mq	€ 21.735,00	100,00%	€ 21.735,00
Valore di stima:					€ 21.735,00

Valore di stima: € 21.735,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (CILA in Sanatoria per fusione locali interni)	2.500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica (demolizione soppalco)	1.000,00	€
Adeguamento e correzione: il deprezzamento del valore del 15% a fianco indicato 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.	15,00	%

Valore finale di stima: € 15.500,00

Il valore finale è stato espresso in arrotondamento.

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, li 03/07/2026

Il C.T.U.
Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Provvedimento di nomina del 29/04/2026
- ✓ N° 2 - Riprese fotografiche
- ✓ N° 3 - Visura catastale storica
- ✓ N° 4 - Planimetria catastale
- ✓ N° 5 - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 6 - Nota di Trascrizione n. 15779/2018 (titolo di provenienza)
- ✓ N° 7 - Nota di Iscrizione n. 1474/2022
- ✓ N° 8 - Copia Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità e stralcio progetto approvato
- ✓ N° 9 - Certificazione debitoria rilasciata dall'amministratore cond. Rag. [REDACTED]

