TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. xxxxxxxxxx
nell'Esecuzione Immobiliare nr 108/2025 R.G.

Esecuzione Immobiliare

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

contro

xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

N. Gen. Rep. 10**8/2025**

ELABORATO PERITALE PRIVACY

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa xxxxxxxxxxxxx

Custode Giudiziario: Avv. xxxxxxxxxxxx

Firmato Da: ANTONINO ALEO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 515e8c

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: ANTONINO ALEO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 515e8c

INCARICO

Con Decreto di Fissazione di Udienza ex art. 568 c.p.c., il sottoscritto Arch. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, con studio in xxxxxxxxxxxxx nella via xxxxxxxxxxxxxx - email xxxxxxxxxxxxxxxxx, 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** – Unità immobiliare su due livelli fuori terra, sita in Valderice (TP) nella via Domenico Agosta 3.

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare fa parte di un edificio in linea, destinato a civile abitazione, posto nella centralissima Valderice, 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-soggiorno prospettante la via Domenico Agosta, deve risulta collocata la scala di collegamento con il piano primo.
L'unità immobiliare è composta a piano terra da ingresso-soggiorno, cucina, due camere da letto, locale wc opportunatamente disimpegnato, cortile interno da cui è possibile accedere a un ripostiglio; mentre il piano primo si articola in camera con annessa veranda coperta chiusa dove risulta collocato un piccolo servizio igienico probabilmente realizzato in assenza dei titoli abilitativi.

LOTTO UNICO

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

- **Bene unico** - Immobile di civile abitazione di piano terra e primo ubicato in Valderice nella via Domenico Agosta 3, censito al NCEU foglio 25, particella 62, subalterno 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 187,99 €.

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:

- xxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'immobile nella sua interezza confina a nord con la proprietà xxxxxxxxxx o suoi aventi causa, a est con la proprietà di xxxxxxxxxxxxxo suoi aventi causa, a sud con terrapieno e con proprietà di terzi, a ovest con la via Domenico Agosta.

Firmato Da: ANTONINO ALEO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 515e8c

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda[1]	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Unità immobiliare su due livelli fuori terra	145,00 mq	1,00	145,00 mq
		Totale superficie convenzionale:	**145,00 mq**
		Superficie convenzionale complessiva:	**145,00 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 **12/10/2006 ad oggi**	xxxxxxxxxx	Catasto **Fabbricati** Fg. 25, Part. 62, Sub. 2 Categoria A/3 Cl. 2, Cons. 6,5 vani Rendita € 187,99 Piano T-1
Dal **03/08/2000 al 12/10/2006**	xxxxxxxxx 1/12 xxxxxxxxxxxxx 1/12 xxxxxxxxxxxxx 1/12 xxxxxxxxxx 9/12	Catasto **Fabbricati** Fg. 25, Part. 62, Sub. 2 Categoria A/3 Cl. 2, Cons. 6,5 vani Rendita € 187,99 Piano T-1
Dal **13/05/1998 al 03/08/2000**	xxxxxxxxxxxxxxxxx 1/2 xxxxxxxxxxxxx 1/2	Catasto **Fabbricati** Fg. 25, Part. 62, Sub. 2 Categoria A/3 Cl. 2, Cons. 6,5 vani Rendita € 187,99 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
	25	62	2		A/3	2	6,5 vani	187,99 €	T-1

STATO CONSERVATIVO

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

Firmato Da: ANTONINO ALEO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 515e8c

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutture verticali: materiale muratura, condizioni buone.
Travi: materiale c.a., condizioni buone.
Infissi esterni: tipologia doppia anta a battente, materiale alluminio, 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 occupato dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 12/10/2006 ad oggi</td><td rowspan="8">xxxxxxxxxx</td><td colspan="4">Atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio n.</td><td>Raccolta n.</td></tr>
<tr><td>Notaio S. Camilleri</td><td>12/10/2006</td><td>6609</td><td>/</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. n.</td><td>Vol. n.</td></tr>
<tr><td>/</td><td>/</td><td>/</td><td>/</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen. n.</td><td>Reg. part. n.</td></tr>
<tr><td>Trapani</td><td>13/10/2006</td><td>31658</td><td>18930</td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 18/01/2000 al 12/10/2006

L'eredità viene accettata mediante atto di accettazione tacita di eredità a firma del Notaio S. Cammilleri trascritto in data 06/03/2026 ai nn. 4752/3960</td><td rowspan="8">xxxxxxxxxxxx quota 1/12
xxxxxxxxxxxx quota 1/12
xxxxxxxxxxxx quota 1/12
xxxxxxxxxxxx quota 9/12</td><td colspan="4">Dichiarazione di Successione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio n.</td><td>Volume n.</td></tr>
<tr><td>/</td><td>/</td><td>/</td><td>/</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. n.</td><td>Vol. n.</td></tr>
<tr><td>/</td><td>03/08/2000</td><td>1213</td><td>328</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen. n.</td><td>Reg. part. n.</td></tr>
</table>

Firmato Da: ANTONINO ALEO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 515e8c

<table>
<tr><td></td><td></td><td>Trapani</td><td>26/11/2001</td><td>23027</td><td>19044</td></tr>
<tr><td rowspan="9">Dal 13/05/1998 la 18/01/2000</td><td rowspan="9">Adduino Sebastiano quota 1/2
Mazzara Antonina quota 1/2</td><td colspan="4">Atto di Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio n.</td><td>Raccolta n.</td></tr>
<tr><td>Notaio A. A. Piazza</td><td>13/05/1998</td><td>38806</td><td>/</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. n.</td><td>Vol. n.</td></tr>
<tr><td>Trapani</td><td>27/05/1995</td><td>1684</td><td>/</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen. n.</td><td>Reg. part. n.</td></tr>
<tr><td>Trapani</td><td>02/06/1998</td><td>8568</td><td>7353</td></tr>
</table>

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

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria attiva** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del Notaio S. Camilleri del 12/10/2006 rep. n. 6610, iscritto a Trapani il 13/10/2006 Reg. gen. n. 316559 Reg. part. n. 9317.
  a favore di Banca Nuova SpA
  contro Alfano Ornella
  Importo ipoteca: € 186.000,00
  Importo capitale: € 93.000,00

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare** derivante verbale di pignoramento immobili a firma del Tribunale di Trapani del 07/10/2025 rep. n. 1687, trascritto a Trapani il 31/10/2025 Reg. gen. n. 23525 Reg. part. n. 19545.
  Quota: 1/1 del bene pignorato
  A favore di Intesa San Paolo SpA
  contro Alfano Ornella

PRATICHE EDILIZIE

Nessuna.

Firmato Da: ANTONINO ALEO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 515e8c

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile di antica costruzione risulta edificato in data antecedente il 1 settembre 1967, probabilmente la copertura e chiusura della veranda di piano primo nonché la realizzazione del locale igienico vennero realizzate in assenza dei titoli abilitativi, pertanto se ne contempla la regolarizzazione mediante ripristino dello stato dei luoghi
Spese tecniche ed Oneri **€ 5.000,00**

CONFORMIÀ CATASTALE

Dalle verifiche effettuate si è riscontrato che la planimetria catastale non risulta ancora presentata (vedasi certificazione dell'Agenzia delle Entrate), pertanto occorrerà procedere alla presentazione presso l'Ufficio del Territorio, Servizi Catastali, dell'Agenzia delle Entrate di pratica Docfa con causale appropriatà.
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 Valderice, 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 terra e primo ubicato in Valderice nella via Domenico Agosta 3, censito al NCEU foglio 25, particella 62, subalterno 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 187,99 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Unità immobiliare su due livelli fuori terra	145,00 mq	495,00 €/mq	€ 71.775,00	100,00%	**€ 71.775,00**
				Valore di stima:	**€ 71.775,00**

Firmato Da: ANTONINO ALEO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 515e8c

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.	€ 10.766,25
Arrotondamento: decremento monetario	€ 8,75
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.000,00
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 **€ 55.000,00**

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.

Paceco 12/09/2026

Il C.T.U.
Arch. Antonino Aleo

Firmato Da: ANTONINO ALEO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 515e8c