

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Esecuzione Immobiliare n. 172/2016 del R. G. E.

- *Creditore procedente:*

- *Creditori iscritti e intervenuti:*

- *contro:*

G.E. Dr. Campisi Giovanni

Custode Giudiziario Avv. Bellomo Marcello

ELABORATO PERITALE

LOTTO 1

Tecnico incaricato: Ing. Fanara Giovanni

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Trapani al n. 1675

Iscritto all'Albo del Tribunale di Trapani

Cod. Fisc. FNR GNN 82M01 D423D - P. Iva 02449450812

esercitante in Trapani, via Alessandro de Santis n. 17

Cellulare: 3208193348

Email: ing.giovanifanara@gmail.com

PEC: giovanni.fanara@ordineingegneritrapani.it

SOMMARIO

Premessa alla stima e criterio di formazione dei lotti	pag. 3
1 - Identificazione dei beni oggetto della stima - LOTTO 1	pag. 4
2 - Descrizione sommaria della zona	pag. 4
3 - Stato di occupazione.....	pag. 5
4 - Titolarità e provenienze ventennali.....	pag. 5
5 - Cronistoria dati catastali.....	pag. 5
6 - Precisazioni	pag. 6
7 - Vincoli ed oneri giuridici.....	pag. 6
7.1 - Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente.....	pag. 6
7.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	pag. 6
7.2.1 - Iscrizioni.....	pag. 6
7.2.2 - Trascrizioni	pag. 7
8 - Altre informazioni per l'acquirente.....	pag. 7
9 - Normativa urbanistica	pag. 7
10 - Conformità urbanistico-edilizia e catastale.....	pag. 8
10.1 - Elenco delle pratiche edilizie	pag. 8
10.2 - Conformità urbanistico edilizia	pag. 8
10.3 - Conformità catastale	pag. 8
11 - Descrizione analitica.....	pag. 8
11.1 - Caratteristiche costruttive e stato di manutenzione.....	pag. 10
11.1.1 - Caratteristiche strutturali	pag. 10
11.1.2 - Caratteristiche interne	pag. 10
12 - Valutazione complessiva dei beni	pag. 10
12.1 - Criterio di stima.....	pag. 10
12.2 - Fonti di informazione.....	pag. 11
12.3 - Valutazione dei beni.....	pag. 11
12.4 - Adeguamenti e correzioni alla stima	pag. 11
12.5 - Prezzo base d'asta del lotto	pag. 11
13 - Riepilogo bando d'asta.....	pag. 12
14 - Schema riassuntivo per la pubblicità.....	pag. 13

PREMESSA ALLA STIMA E CRITERIO DI FORMAZIONE DEI LOTTI

In data 25/07/2017 il sottoscritto Ing. Fanara Giovanni, libero professionista, con studio in Via Alessandro De Santis, 17 - 91100 - Trapani (TP), email ing.giovanfanara@gmail.com, PEC giovanni.fanara@ordineingegneritrapani.it, veniva nominato dal Giudice dell'esecuzione dott. Campisi Giovanni esperto stimatore nell'ambito dell'esecuzione immobiliare n. 172/2016 del R. G. E. ed in data 28/07/2017 accettava l'incarico presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Trapani.

I beni oggetto di stima sono quelli di proprietà del debitore esecutato Sig. _____ nato a _____ indicati nell'atto di pignoramento immobiliare del 08/10/2016, trascritto a Trapani il 17/10/2016 ai nn. 14653/18837, così descritti:

- A) piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sito a Trapani (TP), distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Trapani (TP) - foglio 3 - particella 289 - subalterno 15 - natura A3 - consistenza 7,5 vani - indirizzo Via Martogna n. 27 - piano 6;
- B) piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sito a Trapani (TP), distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Trapani (TP) - foglio 317 - particella 186 - natura A4 - consistenza 6 vani - indirizzo Via F - civico 12 - piano T;

Lo scrivente, eseguiti gli opportuni accertamenti ed effettuati i sopralluoghi presso i beni, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n. 2 lotti così identificati:

LOTTO 1

Appartamento di civile abitazione sito in Trapani, Via Martogna n. 25, piano 6

[Trattasi dei beni descritti alla lettera A) dell'atto di pignoramento]

LOTTO 2

Fabbricato di civile abitazione indipendente con annesso e pertinente giardino sito in Trapani, via Francesco Amato n. 15, piano T

[Trattasi del bene descritto alla lettera B) dell'atto di pignoramento]

Per ogni lotto è stata elaborata una singola relazione di stima. La presente si riferisce esclusivamente ai beni che compongono il **LOTTO 1**.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 22/08/2017 presso i beni su elencati previa comunicazione dell'inizio delle operazioni alle parti tramite raccomandata con ricevuta di ritorno e PEC.

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

LOTTO 1

- **Appartamento di civile abitazione sito in Trapani, Via Martogna n. 25, piano 6**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento di civile abitazione ubicato al piano sesto di un edificio condominiale a sette elevazioni fuori terra, edificato con strutture portanti in c.a. nei primi anni '70, sito in Trapani, Via Martogna n. 25.

All'edificio condominiale si accede da portone posto sulla via Martogna al civico n. 25, tramite il quale si ha ingresso all'androne comune con vano scala e vano ascensore, e da accesso carrabile coperto (sottopassaggio) posto al civico n. 21 tramite il quale si raggiunge l'area comune retrostante adibita a parcheggio.

L'appartamento di piano 6 in oggetto, raggiungibile mediante scala o ascensore, al suo interno è composto da: ingresso, corridoio, cucina, ampio salone, n. 3 camere, n. 2 riposti, bagno e presenta nel complesso una superficie utile netta pari a mq. 117,15. Inoltre è dotato di n. 3 balconi di cui uno con vista sulla via Martogna e due prospicienti sull'area comune retrostante.

Dati catastali:

- N.C.E.U. di Trapani, foglio 3, part. 289, sub. 15, Z.C. 2, Cat. A/3, Classe 7, vani 7,5, sup. catastale mq. 138, Rendita € 484,18, Via Martogna n. 27, piano 6

Confini: L'appartamento in oggetto confina a sud con la via Martogna, ad ovest con vano scala, ascensore e appartamento complanare, a nord con area condominiale a parcheggio e ad est con propr. o aventi causa.

Stato di manutenzione: Le rifiniture interne dell'appartamento risalgono agli anni '70/'80 ed il loro grado di manutenzione si giudica sufficiente pur ritenendo opportuni taluni interventi di manutenzione ordinaria e ammodernamento. I prospetti esterni del condominio si trovano in ottimo stato poiché sottoposti a recenti interventi di manutenzione.

Parti comuni: androne, scala, ascensore, cisterna, autoclave, impianti di scarico acque bianche e nere, impianto idrico, terrazzi, sottopassaggio posto all'estremità sud-ovest del fabbricato, area retrostante a parcheggio.

Destinazione urbanistica: la particella n. 289 del foglio 3 del Comune di Trapani è distinta nel P.R.G. comunale come Zona Territoriale Omogenea B1 - zona del tessuto urbano esistente e di completamento.

Classe Energetica: Ai fini del trasferimento è stato emesso l'A.P.E. dell'immobile:

- Classe energetica **G**; Indice IPE **154,842** kWh/mq anno

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

2 - DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

L'immobile è ubicato in zona centrale a poche centinaia di metri da Corso Piersanti Mattarella e la Via Fardella ed è diffusamente dotata di urbanizzazione primarie e secondarie. La zona, a carattere residenziale e commerciale, è ricca di servizi ed attività di prima necessità. In particolare, lungo la via Martogna e le vie adiacenti sono presenti banche, uffici, farmacia, negozi di abbigliamento, generi alimentari, panetteria, fruttivendolo, bar, negozio di intimo, negozio di animali, negozi di elettrotecnica e illuminotecnica, ferramenta, negozi per arredamento, generi per la casa, vetreria, tabacchi, ecc.

L'immobile si trova a 3 km dal porto di Trapani, a 3,8 km dallo svincolo autostradale, a 1,5 km dalla funivia per Erice e a 19 km dall'aeroporto Vincenzo Florio di Trapani. Le zone balneari più vicine sono il Lungomare Dante Alighieri a circa 2 km. A soli 800 metri si trova il Santuario Maria SS. Annunziata ed il Museo Regionale Pepoli.

3 - STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso ai luoghi, avvenuto il 22 agosto 2017 in presenza del custode giudiziario, era presente la Sig.ra _____ moglie del debitore esecutato _____ la quale ha consentito l'accesso ai beni oggetto di stima. L'immobile è abitato dalla stessa e del debitore esecutato. Dalle verifiche effettuate non risultano contratti di locazione in essere.

4 - TITOLARITÀ E PROVENIENZE VENTENNALI

L'unità immobiliare in oggetto appartiene all'esecutato in virtù del Decreto di Trasferimento di Immobile, emesso dal Giudice delegato al fallimento di Giuseppe Messina e Aurora Cortesiano, presso il Tribunale di Trapani, in data 25 agosto 1986, rep. n. 684, registrato a Trapani il 3 settembre 1986 al n. 1050, ivi trascritto il 12 settembre 1986 al n. 13620 del reg. part.. In precedenza, l'appartamento era pervenuto ai coniugi _____ per acquisto fattone da potere di _____ giusto atto del Notaio G. Barresi del 31 agosto 1973, registrato a Trapani il 19 settembre 1973 al n. 6458, ivi trascritto il 21 settembre 1973 alla casella 17518 vol. 2186 n. 15739.

Copia del titolo di provenienza immediatamente anteriore al ventennio decorrente dalla data di trascrizione del pignoramento è stata acquisita e si allega alla presente.

Per il bene in oggetto sussiste la continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

In sintesi il bene appartiene al seguente soggetto:

- - **Piena proprietà** della quota di **1/1**

e viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- - **Piena proprietà** della quota di **1/1**

5 - CRONISTORIA DATI CATASTALI

Allo stato attuale i dati catastali del bene, tratti da recente visura storica al catasto fabbricati, sono i seguenti:

CATASTO FABBRICATI								
COMUNE DI TRAPANI - FOGLIO 3, PART. 289, SUB. 15								
Intestati:								
- SCARDINA SALVATORE, nato a TRAPANI il 19/02/1949, cod. fisc. SCRSVT49B19L331A								
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
3	289	15	2	A/3	7	7,5 vani	Euro 484,18	Via Martogna n. 27, piano 6
Partita 16459								

Gli intestati catastali corrispondono a quelli reali.

6 - PRECISAZIONI

Non vi sono discordanze tra l'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

7 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 *Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente*

7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:	-----
7.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:	-----
7.1.3 Atti di asservimento urbanistico:	-----
7.1.4 Altre limitazioni d'uso:	-----

7.2 *Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura*

Sulla scorta della certificazione notarile ex art. 567 C.P.C. agli atti e dalle ispezioni ipotecarie recentemente eseguite, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli sul bene in oggetto di proprietà del debitore esecutato:

7.2.1 *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Trapani 21/11/2011
 Reg. gen. 23119 - Reg. part. 2954
 Capitale: € 80.000,00; Tasso interesse annuo: 5,3 %; Totale: € 160.000,00. Durata: 15 anni.
A favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO "SEN. PIETRO GRAMMATICO" SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede in Paceco, via Amendola 11/13
Contro
Note: Ipoteca gravante sull'immobile censito al N.C.E.U. di Trapani, foglio 3, part. 289, sub. 15 in dipendenza del contratto di mutuo ricevuto dal notaio Massimo Petralia da Trapani in data 17 novembre 2011, rep. n. 22302, registrato a Trapani il 21 novembre 2011 al n. 7093/1T
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Trapani il 13/05/2015
 Reg. gen. 8509 - Reg. part. 773
 Capitale: € 7.997,54; Totale: € 15.200,00
A favore
Contro
Note: Ipoteca gravante sui seguenti immobili: 1) N.C.E.U. di Trapani, foglio 3, part. 289, sub. 15 - 2) N.C.E.U. di Trapani, foglio 317, part. 186 - in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 8 gennaio 2013, rep. n. 19815, con la presente precisazione nel quadro "D" della relativa nota: "Si precisa che il signor _____ titolare dell'omonima impresa individuale con sede in Erice (TP) via G. La Russa ang. Via Olimpi n. 47/49 codice fiscale _____"
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Trapani il 13/05/2015
 Reg. gen. 8510 - Reg. part. 774
 Capitale: € 15.681,32; Totale: € 29.800,00
A favore
Contro
Note: Ipoteca gravante sui seguenti immobili: 1) N.C.E.U. di Trapani, foglio 3, part. 289, sub. 15 - 2) N.C.E.U. di Trapani, foglio 317, part. 186 - in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal

Tribunale di Milano in data 18 maggio 2013, rep. n. 34125, con la presente precisazione nel quadro "D" della relativa nota: "Si precisa che il signor _____ titolare dell'omonima impresa individuale con sede in Erice (TP) via G. La Russa ang. Via Olimpi n. 47/49 codice fiscale

• **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Trapani il 29/06/2016

Reg. gen. 12314 - Reg. part. 1191

Capitale: € 2.364,29; Totale: € 8.000,00

A favore

cod. fisc.

Contro

Note: Ipoteca gravante sui seguenti immobili: 1) N.C.E.U. di Trapani, foglio 3, part. 289, sub. 15 - 2) N.C.E.U. di Trapani, foglio 317, part. 186 - in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Mantova in data 19 febbraio 2016, rep. n. 280, con la presente precisazione nel quadro "D" della relativa nota: "Il signor _____ quale titolare dell'impresa individuale PROFILGESSI DI _____ corrente in Casa Santa - Erice in via G. La Russa 47-49. P.P. _____ Il signor _____ quale titolare della ditta individuale _____ corrente in Viadana, via M. Biagi 10 - P.I. _____".

-
- *N.B: si fa menzione di un ulteriore decreto ingiuntivo, la cui ipoteca giudiziale non risulta ancora iscritta alla data delle ispezioni ipotecarie recentemente acquisite, immediatamente esecutivo n. 433/2017, R.G. n. 1130/2017, Rep. n. 765/2017, emesso il 20.03.2017 dal Tribunale di Pescara nei confronti del debitore esecutato in favore della ditta _____ in qualità di creditore intervenuto.*

7.2.2 Trascrizioni

• **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Trapani il 17/10/2016

Reg. gen. 18837 - Reg. part. 14653

A favore

Contro

Note: Pignoramento trascritto sui seguenti immobili: 1) N.C.E.U. di Trapani, foglio 3, part. 289, sub. 15 - 2) N.C.E.U. di Trapani, foglio 317, part. 186

8 – ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE

Dalle informazioni acquisite presso l'amministrazione condominiale in carica si apprende quanto segue:

- le spese ordinarie annue di gestione dell'edificio ammontano a € 847 per condomino, pari a circa € 70 mensili;
- non vi sono spese straordinarie di gestione dell'immobile già deliberate;
- al mese di settembre 2017 l'amministratore vanta un credito nei confronti del debitore esecutato pari a € 5.894 per le quote di gestione ordinaria non versate per circa 7 anni continuativi.

9 - NORMATIVA URBANISTICA

La particella n. 289 del foglio 3 del Comune di Trapani è distinta nel P.R.G. comunale come Zona Territoriale Omogenea B1 - zona del tessuto urbano esistente e di completamento.

10- CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Il sottoscritto perito, per poter espletare correttamente il mandato del Giudice e verificare la legittimità urbanistico e catastale dei beni in oggetto, ha richiesto l'accesso agli atti amministrativi presso l'U.T.C. di Trapani ed acquisito copia delle pratiche edilizie presentate oltre a reperire la planimetria catastale presso il catasto di Trapani. Copia di tale documentazione si allega alla presente relazione di stima.

10.1 *Elenco delle pratiche edilizie presentate*

1) LICENZA DI COSTRUZIONE N. 105 DEL 22 LUGLIO 1972

L'edificio condominiale di cui fa parte l'appartamento in oggetto è stato costruito giusta Licenza di Costruzione n. 105 del 22 Luglio 1972, intestata a _____ e relativo progetto di costruzione approvato dalla C.E.C. di Trapani in data 08/03/1972.

2) PROGETTO DI VARIANTE IN CORSO DI COSTRUZIONE

Il progetto di modifica in corso di costruzione è stato approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Trapani in data 30/03/1973.

3) CERTIFICATO IGIENICO-SANITARIO DEL 17/05/1973

4) CERTIFICATO DI ABITABILITÀ DEL 26/05/1973

10.2 *Conformità urbanistico-edilizia*

Eseguito il sopralluogo ed esaminata la documentazione urbanistico-edilizia inerente l'immobile si può affermare che il bene in oggetto è conforme all'ultimo progetto di modifica in corso di costruzione assentito dalla C.E.C. di Trapani in data 30/03/1973. Inoltre, per le unità abitative componenti l'edificio condominiale, compreso l'appartamento in oggetto, sono stati rilasciati dai competenti organi del Comune di Trapani il Certificato agli effetti Igienico-Sanitari in data 17/05/1973 ed il certificato di Abitabilità in data 26/05/1973 (abitabilità autorizzata a decorrere dal 28/05/1973).

10.3 *Conformità catastale*

Dal punto di vista catastale, la planimetria agli atti risalente al 30/05/1973 risulta conforme allo stato di fatto ed all'ultimo progetto di modifica in corso di costruzione assentito dall'U.T.C. di Trapani.

11 - DESCRIZIONE ANALITICA

LOTTO 1

• ***Appartamento di civile abitazione sito in Trapani, Via Martogna n. 25, piano 6***

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento di civile abitazione ubicato al piano sesto di un edificio condominiale a sette elevazioni fuori terra, edificato con strutture portanti in c.a. nei primi anni '70, sito in Trapani, Via Martogna n. 25.

All'edificio condominiale si accede da portone posto sulla via Martogna al civico n. 25, tramite il quale si ha ingresso all'androne comune con vano scala e vano ascensore, e da accesso carrabile coperto (sottopassaggio) posto al civico n. 21 tramite il quale si raggiunge l'area comune retrostante adibita a parcheggio.

L'appartamento di piano 6 in oggetto, raggiungibile mediante scala o ascensore, al suo interno è composto da: ingresso, corridoio, cucina, ampio salone, n. 3 camere, n. 2 riposti, bagno e presenta nel complesso una superficie utile netta pari a mq. 117,15. Inoltre è dotato di n. 3 balconi di cui uno con vista sulla via Martogna e due prospicienti sull'area comune retrostante.

Dati catastali:

- N.C.E.U. di Trapani, foglio 3, part. 289, sub. 15, Z.C. 2, Cat. A/3, Classe 7, vani 7,5, sup. catastale mq. 138, Rendita € 484,18, Via Martogna n. 27, piano 6

Confini: L'appartamento in oggetto confina a sud con la via Martogna, ad ovest con vano scala, ascensore e appartamento complanare, a nord con area condominiale a parcheggio e ad est con propr. aventi causa.

Stato di manutenzione: Le rifiniture interne dell'appartamento risalgono agli anni '70/'80 ed il loro grado di manutenzione si giudica sufficiente pur ritenendo opportuni taluni interventi di manutenzione ordinaria e ammodernamento. I prospetti esterni del condominio si trovano in ottimo stato poiché sottoposti a recenti interventi di manutenzione.

Parti comuni: androne, scala, ascensore, cisterna, autoclave, impianti di scarico acque bianche e nere, impianto idrico, terrazzi, sottopassaggio posto all'estremità sud-ovest del fabbricato, area retrostante a parcheggio.

Destinazione urbanistica: la particella n. 289 del foglio 3 del Comune di Trapani è distinta nel P.R.G. comunale come Zona Territoriale Omogenea B1 - zona del tessuto urbano esistente e di completamento.

Classe Energetica: Ai fini del trasferimento è stato emesso l'A.P.E. dell'immobile:

- Classe energetica **G**; Indice IPE **154,842** kWh/mq anno

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Si riportano nelle tabelle seguenti i conteggi planimetrici relativi alle superfici utili residenziali e non residenziali con l'individuazione dei relativi ambienti:

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE NETTA RESIDENZIALE		
Piano	Denominazione	Superficie netta (mq)
6	Ingresso	9,50
6	Corridoio	5,35
6	Camera 1	18,55
6	Camera 2	14,90
6	Camera 3	10,15
6	Cucina	14,40
6	Salone	30,80
6	Bagno	7,15
6	Ripostiglio 1	2,75
6	Ripostiglio 2	3,60
TOTALE SUPERFICIE NETTA RESIDENZIALE		117,15

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE NON RESIDENZIALE		
Piano	Denominazione	Superficie N.R. (mq)
6	Balcone salone - Lato via Martogna	6,60
6	Balcone cucina - Lato area retrostante	4,70
6	Balcone camera 1 - Lato area retrostante	2,40
TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE		13,70

La superficie commerciale lorda del fabbricato in esame è determinata sommando la superficie lorda equivalente (comprensiva dei muri perimetrali e dei tramezzi al 100 %, dei muri confinanti con altre proprietà al 50%) alla superficie non residenziale decurtata del relativo coefficiente parametrico (per i balconi è stato assunto il coefficiente pari a 0,25).

Si riporta in formato tabellare la superficie lorda reale ed equivalente con l'indicazione dei coefficienti adottati:

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA EQUIVALENTE							
Piano	Ambiente	Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coefficiente	Valore equivalente	Altezza [m]
6	Abitazione	residenziale	Sup. reale lorda	131,00	1,00	131,00	3,00
6	Abitazione	non residenziale	Sup. reale lorda	13,70	0,25	3,43	-
Totale superficie lorda equivalente: 134,43 mq							

11.1 Caratteristiche costruttive e stato di manutenzione.

11.2.1 Caratteristiche strutturali

La struttura dell'edificio è di tipo intelaiata con travi e pilastri in cemento armato e solai in latero-cemento. Le fondazioni non sono ispezionabili. Il vano scala è in c.a. rivestito in marmo. Non si evidenziano quadri fessurativi. Gli intonaci esterni dell'intero complesso condominiale sono stati oggetto di recente manutenzione. Lo stato di manutenzione generale delle strutture è buono.

11.2.2 Caratteristiche interne

Pareti e tetti sono intonacati, rifiniti e tinteggiati e si trovano in buono stato di manutenzione. Non si evidenziano quadri fessurativi nelle murature.

La pavimentazione è in mattoni di ceramica presumibilmente risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato come le porte interne in legno e gli infissi esterni in legno con vetro singolo e avvolgibile in pvc. L'impianto elettrico ed idrico sono sotto traccia.

L'appartamento non è dotato di impianto termoidraulico per il riscaldamento invernale.

L'immobile è allacciato alla rete idrica e fognaria comunale.

Lo stato di manutenzione globale dell'appartamento si giudica sufficiente pur ritenendo opportuni taluni interventi di manutenzione ordinaria e ammodernamento.

12 - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

LOTTO 1

- **Appartamento di civile abitazione sito in Trapani, Via Martogna n. 25, piano 6**
Il bene viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

12.1 Criterio di stima

METODO SINTETICO COMPARATIVO: Tale metodo di stima si basa sulla comparazione con beni simili e sull'analisi dei valori di mercato della zona relativamente a beni venduti o in vendita; indispensabile è stata la ricerca di informazioni presso operatori del settore immobiliare e presso agenzie immobiliari.

12.2 Fonti di informazione

Catasto di Trapani, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie immobiliari di Trapani. Agenzia delle entrate: Osservatorio del Mercato Immobiliare. Riviste e siti internet settore immobiliare.

12.3 Valutazione dei beni

Tenuto conto del segmento di mercato immobiliare attuale riferito alla zona, dei valori medi dei beni immobili con caratteristiche simili, delle peculiarità urbanistiche e dei servizi ricadenti nella zona stessa, del numero di vani e della loro esposizione, dei coefficienti di differenziazione del manufatto (fattori estrinseci ed intrinseci), dell'età, della qualità, dello stato conservativo, dell'area comune destinata a parcheggio, del giudizio di conformità urbanistica espresso nel precedente paragrafo e di tutto ciò che possa influire sulla stima del valore di mercato del bene, si perviene al valore unitario di 850,00 €/mq. Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti determinate nel precedente paragrafo.

Descrizione LOTTO 1	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento di civile abitazione sito in Trapani, Via Martogna n. 25, piano 6	134,43 mq.	850,00 €/mq.	€ 114.265,50
Valore LOTTO 1	€ 114.265,50		

12.4 Adeguamenti e correzioni alla stima

- LOTTO 1 - Appartamento di civile abitazione sito in Trapani, Via Martogna n. 25, piano 6**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia su vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 17.139,83
Riduzione monetaria: arrotondamento	€ 125,67
Spese ed oneri previsti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e per l'ottenimento del certificato di agibilità	€ 0,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto**LOTTO 1 - Appartamento di civile abitazione sito in Trapani, Via Martogna n. 25, piano 6**

Valore finale del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese ed oneri previsti per la regolarizzazione urbanistica e catastale (paragrafo 10), a carico della procedura:	€ 97.000,00
Valore finale del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese ed oneri previsti per la regolarizzazione urbanistica e catastale (paragrafo 10), a carico dell'acquirente:	€ 97.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto perito deposita la relazione presso questo Spettabile Tribunale e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Trapani, lì 03/10/2017

L'Esperto estimatore
Ing. Fanara Giovanni

13 - RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Appartamento di civile abitazione sito in Trapani, Via Martogna n. 25, piano 6**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento di civile abitazione ubicato al piano sesto di un edificio condominiale a sette elevazioni fuori terra, edificato con strutture portanti in c.a. nei primi anni '70, sito in Trapani, Via Martogna n. 25.

All'edificio condominiale si accede da portone posto sulla via Martogna al civico n. 25, tramite il quale si ha ingresso all'androne comune con vano scala e vano ascensore, e da accesso carrabile coperto (sottopassaggio) posto al civico n. 21 tramite il quale si raggiunge l'area comune retrostante adibita a parcheggio.

L'appartamento di piano 6 in oggetto, raggiungibile mediante scala o ascensore, al suo interno è composto da: ingresso, corridoio, cucina, ampio salone, n. 3 camere, n. 2 riposti, bagno e presenta nel complesso una superficie utile netta pari a mq. 117,15. Inoltre è dotato di n. 3 balconi di cui uno con vista sulla via Martogna e due prospicienti sull'area comune retrostante.

Dati catastali:

- N.C.E.U. di Trapani, foglio 3, part. 289, sub. 15, Z.C. 2, Cat. A/3, Classe 7, vani 7,5, sup. catastale mq. 138, Rendita € 484,18, Via Martogna n. 27, piano 6

Confini: L'appartamento in oggetto confina a sud con la via Martogna, ad ovest con vano scala, ascensore e appartamento complanare, a nord con area condominiale a parcheggio e ad est con propr. o aventi causa.

Stato di manutenzione: Le rifiniture interne dell'appartamento risalgono agli anni '70/'80 ed il loro grado di manutenzione si giudica sufficiente pur ritenendo opportuni taluni interventi di manutenzione ordinaria e ammodernamento. I prospetti esterni del condominio si trovano in ottimo stato poiché sottoposti a recenti interventi di manutenzione.

Parti comuni: androne, scala, ascensore, cisterna, autoclave, impianti di scarico acque bianche e nere, impianto idrico, terrazzi, sottopassaggio posto all'estremità sud-ovest del fabbricato, area retrostante a parcheggio.

Destinazione urbanistica: la particella n. 289 del foglio 3 del Comune di Trapani è distinta nel P.R.G. comunale come Zona Territoriale Omogenea B1 - zona del tessuto urbano esistente e di completamento.

Classe Energetica: Ai fini del trasferimento è stato emesso l'A.P.E. dell'immobile:

- Classe energetica G; Indice IPE 154,842 kWh/mq anno

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

Prezzo base d'asta: € 97.000,00

14 - SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 172/2016 DEL R.G.E.

LOTTO 1

<ul style="list-style-type: none"> Appartamento di civile abitazione sito in Trapani, Via Martogna n. 25, piano 6 <i>L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1</i> Prezzo base d'asta: € 97.000,00 			
Ubicazione:	Via Martogna n. 25, Trapani		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1/1
Dati catastali:	N.C.E.U. di Trapani, foglio 3, part. 289, sub. 15, Z.C. 2, Cat. A/3, Classe 7, vani 7,5, sup. catastale mq. 138, Rendita € 484,18, Via Martogna n. 27, piano 6		
Stato conservativo:	Le rifiniture interne dell'appartamento risalgono agli anni '70/'80 ed il loro grado di manutenzione si giudica sufficiente pur ritenendo opportuni taluni interventi di manutenzione ordinaria e ammodernamento. I prospetti esterni del condominio si trovano in ottimo stato poiché sottoposti a recenti interventi di manutenzione.		
Descrizione:	L'appartamento di piano 6 in oggetto, raggiungibile mediante scala o ascensore, al suo interno è composto da: ingresso, corridoio, cucina, ampio salone, n. 3 camere, n. 2 riposti, bagno e presenta nel complesso una superficie utile netta pari a mq. 117,15. Inoltre è dotato di n. 3 balconi di cui uno con vista sulla via Martogna e due prospicienti sull'area comune retrostante impiegata a parcheggio.		
Classe energetica	Classe energetica G ; Indice IPE 154,842 kWh/mq anno		
Note	-		