

TRIBUNALE DI TRAPANI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **28/22**

Giudice **Dr.ssa** _____

Custode Giudiziario **Avv.** _____

ELABORATO PERITALE

RAPPORTO DI STIMA

LOTTO UNICO

Tecnico incaricato: _____

iscritto all'Albo della provincia di _____ al N. _____

iscritto all'Albo del Tribunale di Trapani

C.F. _____

con studio in _____ (____) Via _____

telefono: _____

email: _____

Giudice Dr.ssa _____
Curatore/Custode: Avv. _____
Perito: _____

Beni in Trapani - Comune di Erice – LOTTO UNICO

A. Piena proprietà :

- a. Signora _____ per ½;
b. Signor _____ PER ½;

di un immobile sito in Erice in Via Cosenza n. 193 composto da:

1. **Piano 2 , iscritto al N.C.E.U. di Erice al Fg. 186 p.lla 473 sub. 6 – Cat. A/4 – Classe 4 – 5 vani – Sup. Cat. Mq. 71,00 – Escluse Aree scoperte Mq. 70,00 – Rendita €. 94,25.**

Detta unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio di edilizia popolare realizzato intorno agli anni '60 da parte degli IACP di Trapani. Per quanto riguarda il fabbricato dove insiste l'unità immobiliare esso è costituito da quattro elevazioni fuori terra e precisamente composto da n. 8 unità immobiliari. Si accede al complesso da uno spazio comune e all'unità immobiliare da un androne comune attraverso un vano scala di collegamento ai vari piani dell'edificio.

La costruzione del fabbricato da cui dipende l'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata intorno agli anni 60 dagli IACP di Trapani.

L'unità immobiliare è attualmente adibita a residenza della signora _____.

Si compone da un ingresso-soggiorno, cucina, bagno e 2 camere da letto oltre a due piccoli balconcini, con una superficie lorda pari a mq. 70,00 oltre a due balconi della superficie totale di mq. 5,00. L'unità immobiliare usufruisce delle parti comuni del fabbricato (androne e vano scala).

Il tutto sviluppa dunque una superficie lorda ragguagliata complessiva pari a circa Mq. 71,00.

L'unità immobiliare risulta in discreto stato di manutenzione e perfettamente idonea all'uso a cui è destinata.

Confina: per parte di ovest con il vano scala e per il resto con area libera di pertinenza.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona : Residenziale, la zona è provvista dei principali servizi;

Caratteristiche zone limitrofe : Residenziale-Commerciale.

3. STATO DI POSSESSO

Le unità immobiliari sono in atto in possesso della proprietà che ne ha la residenza.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : **Nessuna**

4.1.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. assegn. casa coniugale: **Nessuna**

4.1.1.3 Atti di asservimento urbanistico : **Nessuno**

4.1.1.4 Altri limitazioni d'uso : **Nessuno**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura

4.2.1. IPOTECHE

Iscrizione volontaria derivante da mutuo fondiario a favore di _____
contro _____ e _____ **come da atto notarile pubblico a rogito**
_____ **in data 06.07.2005 rep. 31973/15265;**

Giudice Dr.ssa _____
Curatore/Custode: Avv. _____
Perito: _____

4.2.2. PIGNORAMENTI

Pignoramento immobiliare n. 5839 del 6.4.22 a favore di _____ contro _____ e _____ **Uff. Giud. Unep presso il Tribunale di Trapani in data 07.03.22 rep. 356;**

4.2.3 INTERVENUTI:

_____ con nota del 15.06.2023;

4.2.4. Altre trascrizioni :

IPOTECA GIUDIZIALE : Ipoteca giudiziale n. 2158 del 28.11.2018 a favore di _____ con sede a _____ contro _____ derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Trapani in data 31.03.17 rep. 226;
NESSUNA

4.2.5. Altre limitazioni d'uso : Nessuna

4.2. Giudizio di conformità urbanistica – edilizia – catastale

4.3.1. Conformità urbanistica edilizia:

L'unità immobiliare risulta conforme.

4.3.2 Conformità catastale

Risulta dichiarato al N.C.E.U. di Erice e lo stato planimetrico **RISULTA CONFORME ALLO STATO DI FATTO.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER GLI ACQUIRENTI

<i>Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:</i>	€.	0,00
<i>Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora</i>		
<i>Scadute al momento della perizia:</i>	€.	0,00
<i>Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:</i>	€.	125,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari

- a. 1/2 alla Signora _____;
- b. 1/2 al Signor _____;

6.2 Precedenti proprietari

L'immobile perviene all'attuale proprietario in virtù del seguente titolo:

- 1. Atto notarile di compravendita del 06.07.2005 trascritto presso l' Agenzia del Territorio il 07.07.2005 al n. 14148 a favore di _____ e _____ per ½ ciascuno contro _____ per 1/3 ciascuno;**
- 2. Dichiarazione di successione del 29.03.2005 n. 275/333 trascritta presso l'agenzia del Territorio di Trapani il 25.05.2005 al n. 11022 a favore di _____ per 1/3 ciascuno contro _____ per 1/1 di piena proprietà;**

7. DESCRIZIONE IMMOBILE LOTTO UNICO

Detta unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio di edilizia popolare realizzato intorno agli anni '60 da parte degli IACP di Trapani. Per quanto riguarda il fabbricato dove insiste l'unità immobiliare esso è costituito da quattro elevazioni fuori terra e precisamente composto da n. 8 unità immobiliari.

Si accede al complesso da uno spazio comune e all'unità immobiliare da un androne comune attraverso un vano scala di collegamento ai vari piani dell'edificio.

La costruzione del fabbricato da cui dipende l'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata intorno agli anni 60 dagli IACP di Trapani.

L'unità immobiliare è attualmente adibita a residenza della signora _____.

Si compone da un ingresso-soggiorno, cucina, bagno e 2 camere da letto oltre a due piccoli balconcini, con una superficie lorda pari a mq. 70,00 oltre a due balconi della superficie totale di mq. 5,00.

L'unità immobiliare usufruisce delle parti comuni del fabbricato (androne e vano scala).

Il tutto sviluppa dunque una superficie lorda ragguagliata complessiva pari a circa Mq. 71,00.

L'unità immobiliare risulta in discreto stato di manutenzione e perfettamente idonea all'uso a cui è destinata.

Confina: per parte di ovest con il vano scala e per il resto con area libera di pertinenza.

Non essendo l'unità immobiliare dotata di A.P.E. il sottoscritto ha affidato al Geom. Lorenzo Luppino la redazione di tale certificazione che alla presente di allega con Cod. Id. n. 20230830-081008-45447 con scadenza al 30.08.2033.

Destinazione urbanistica:

Dal P.R.G. vigente e su quello adottato l'area su cui insiste il fabbricato si trova nella Z.T.O. P.E.E.P. esistente.

Art. 77 PRG VIGENTE - Zona di Edilizia Economica e Popolare Zone PEEP esistenti San Giuliano, **Raganzili**, Napola e Ballata

1 - Le parti di territorio individuate da Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) realizzati dall'Istituto Autonomo Case Popolari e da altri Enti, comprendono gli insediamenti esistenti in località San Giuliano, Raganzili, Napola e Ballata.

2 - In dette aree sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), e d) dell'art. 20 della L.R. n° 71/78.

3 - Nell'ambito delle aree destinate a zona PEEP esistente è consentita la utilizzazione dei piani porticati o dei piani terra per la realizzazione di servizi di interesse comune, commerciale e artigianato di servizio.

4 - L'area PEEP di località San Giuliano rientra nel perimetro del Piano di Recupero Urbano denominato "Contratto di Quartiere II".

5 - Nelle aree PEEP esistenti, nei casi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti ad opera dell'Istituto Autonomo Case Popolari o da altri Enti, ovvero dei proprietari degli immobili riscattati è ammessa la ricostruzione dell'immobile nello stesso sito con la stessa volumetria e sagoma, nel rispetto del Regolamento edilizio e secondo i parametri dettati dalla Legge 457/78, nonché delle presenti Norme.

6 - Riguardo alle attività commerciali, nella zona "PEEP" sono consentiti tutti i settori merceologici di cui alle lettere a) e b) dell'art. 124 delle presenti norme

7 - In detta zona i tipi di esercizi consentiti sono: o esercizi di vicinato; o mercati coperti; o medie strutture di vendita.

8 - Sono fatti salvi gli esercizi commerciali esistenti.

PRG ADOTTATO (articolo integrato con quanto previsto dall'art. 46 delle N.T.A. per la Z.F.U. approvato con D.A. n. 95/2015) (Integrato con quanto previsto dall'art. 3 del D.P.R. 380/01 come recepito dalla L.R. 16/2016 e s.nm.i.)

1 - Le parti di territorio individuate da Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) realizzati dall'Istituto Autonomo Case Popolari e da altri Enti, comprendono gli insediamenti esistenti in località San Giuliano, Raganzili, Napola e Ballata.

2 - In dette aree sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. come recepito dall'art. 1 della L.R. n. 16/2016 e s.m.i..

3 - Nell'ambito delle aree destinate a zona PEEP esistente è consentita la utilizzazione dei piani terra per la realizzazione di servizi di interesse comune, commerciale e artigianato di servizio.

4 - L'area PEEP di località San Giuliano rientra nel perimetro del Piano di Recupero Urbano denominato "Contratto di Quartiere II".

5 - Nelle aree PEEP esistenti, nei casi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti ad opera dell'Istituto Autonomo Case Popolari o da altri Enti, ovvero dei proprietari degli immobili riscattati è ammessa la ricostruzione dell'immobile nello stesso sito con la stessa volumetria

Giudice Dr.ssa _____
Curatore/Custode: Avv. _____
Perito: _____

e sagoma, nel rispetto del Regolamento edilizio e secondo i parametri dettati dalla Legge 457/78, nonché delle presenti Norme, e secondo quanto previsto dalla L.R. n. 78/76.

6 – Riguardo alle attività commerciali, nella zona "PEEP" sono consentiti tutti i settori merceologici di cui alle lettere a) e b) dell'art. 124 delle presenti norme

7 - In detta zona i tipi di esercizi consentiti sono: o esercizi di vicinato; o mercati coperti; o medie strutture di vendita. 8 - Sono fatti salvi gli esercizi commerciali esistenti.

7.1. CALCOLO DELLE SUPERFICI

DESTINAZIONE	PARAMETRO	Superficie mq.	Coefficiente	valore equivalente
Abitazione	superficie lorda	70,00	1,00	70,00
Balconi		5,00	0,20	1,00
TOTALE SUPERFICI				71,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali :

<i>Strutture verticali:</i>	materiale : <i>Muratura</i> – Condizioni : buone
<i>Solai :</i>	tipologia : soletta in c.a. in opera - Condizioni : buone
<i>Copertura:</i>	tipologia : piana – Condizioni : buone
<i>Scale:</i>	tipologia : a rampe – mat.: marmo e mattoni – ubicazione: interna Condizioni : Buone
<i>Componenti edilizie e costruttive</i>	
<i>Infissi esterni :</i>	tipologia: In legno – Condizioni: discrete
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura – coibentazione: nessuna – rivestimento: intonaco Condizioni: discrete
<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale: ceramica – Condizioni: Buone
<i>Portone ingresso:</i>	materiale: in legno Condizioni : discrete
<i>Impianti</i>	
<i>Elettrico:</i>	<i>Tipologia : ad incasso</i> – Condizioni: Buone
<i>Idrico:</i>	<i>Tipologia : ad incasso</i> – Condizioni: Buone
<i>Telefonico:</i>	<i>Tipologia : ad incasso</i> – Condizioni: Buone
<i>Fognatura:</i>	<i>Tipologia : in rete comunale</i> – Condizioni: Buone

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'UNITA'

8.1. CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore del bene di che trattasi è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale. Il valore venale si identifica con il valore economico del bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie e pertanto lo scrivente ha effettuato una specifica ricerca, presso operatori del settore immobiliare che operano nella zona, sui valori di altri immobili ubicati nello stesso sito e con la stessa destinazione abitativa, ed in considerazione anche, delle stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) secondo i criteri dettati dal Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate. Al fine di effettuare la stima con il criterio sintetico comparativo si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il metro quadrato di superficie lorda. Va tenuto in debito conto che la localizzazione dell'immobile assume un valore importante e viene tenuto come

Giudice Dr.ssa _____
Curatore/Custode: Avv. _____
Perito: _____

elemento di assoluta rilevanza per la determinazione del valore di mercato. Inoltre la qualità dell'immobile e la sua attuale localizzazione incidono molto sul suo valore. L'analisi ha anche preso a riferimento le agenzie immobiliari che operano nel territorio al fine di addivenire ad un prezzo di mercato il più vicino possibile alla realtà locale.

Tenuto conto di dunque di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ed assunte le opportune informazioni in riferimento ai prezzi attuali e quelli pagati negli ultimi anni per beni simili a quello da valutare, il prezzo medio individuato in condizioni ordinarie varierebbe da circa € 550,00/mq a €. 800,00/mq. Ovviamente valutato anche il tempo di vita e le condizioni dell'immobile, che si possono considerare discrete, e l'attuale andamento del mercato immobiliare il sottoscritto ritiene di fissare il prezzo di vendita dell'immobile in €. 700,00/mq.

8.2. FONTI DI INFORMAZIONI

Catasto di Erice, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani, ufficio tecnico di Erice, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio, Agenzie immobiliari di Erice.

8.3. VALUTAZIONE DEL FABBRICATO

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Unità abitativa	71,00	€ 700,00	€ 49.700,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. **7.455,00**

Spese tecniche e oneri per regolarizzazione urbanistica, catastale e successiva abitabilità :

€. **0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese per regolarizzazione quote condominiali

€. **125,00**

8.5. Prezzo 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 della procedura:

€ **42.120,00**

Il CTU

Giudice Dr.ssa _____
Curatore/Custode: Avv. _____
Perito: _____