
TRIBUNALE DI TRAPANI
FALLIMENTARE

Fallimento

XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX

N. Gen. Rep. **000004/18**

Giudice Dr.ssa X. X. XXXXXX

Curatore Avv. X. XXXXXX

ELABORATO PERITALE PRIVACY

Lotto 1

*Tecnico incaricato: Arch. XXXXX XXXXX
iscritto all'Ordine degli Architetti di Trapani al N. xxx
iscritto all'Albo del Tribunale di Trapani al N. xxx
C.F. xxxxxxxxxxxxxx - P.Iva xxxxxxxxxxx*

*con studio in Trapani (Trapani) Via XXXXX XXXXX xxx
cellulare: xxxxxxxx
email: xxxxxxxxx@xxxx.com*

Beni in Trapani piazza XXXXXX XXXXXX xx
Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un immobile ad uso artigianale sito in Trapani nella piazza XXXXXX XXXXXX xx.

Il compendio immobiliare è costituito da un edificio adibito ad attività artigianale, nella fattispecie laboratorio di radiotecnica per l'installazione e riparazione di impianti autoradio e allarme.

Il fabbricato (foto A.1) insiste su di un lotto di terreno dalla sagoma planimetrica regolare sviluppandosi su due livelli fuori terra oltre da un piano terrazza.

Il piano terra (la cui superficie è scandita dalla maglia strutturale dei pilastri) è articolato da un ampio ambiente lavorativo (foto A.2), con accesso diretto dalla piazza XXXXXX XXXXXX, al quale sono annessi una reception (foto A.4), gli ambienti impiegati ad ufficio e deposito (foto A.5-A.6-A.7), un wc opportunamente disimpegnato (foto A.8-A.9).

Il primo piano, raggiungibile non solo attraverso una scala di collegamento interna (foto A.3) ma anche mediante un vano scala (foto A.10) prospettante la pubblica piazza, è suddiviso planimetricamente in un'ampia sala espositiva (foto A.11-A.12-A.13-A.14) al quale sono annessi due locali deposito (foto A.15-A.16) ed un disimpegno che disserve due uffici (foto A.17-A.18), un wc (foto A.19) e un locale deposito (foto A.20).

Al piano della terrazza (foto A.22) è stato ricavato un locale deposito (foto A.21) con soprastante copertura in eternit.

Sviluppa una superficie lorda¹ complessiva di circa mq **455,00** oltre mq **205,00** di terrazza.

¹ Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

Identificato in catasto fabbricati al foglio di mappa 9 p.lla 751, categoria C/3, classe 5, mq 375 rendita €1.297,60.

L'immobile nella sua interezza confina a nord-ovest con la proprietà XXXXXX o suoi aventi causa, a sud-ovest con la proprietà XXXXXX o suoi aventi causa, a sud-est con la piazza XXXXXX XXXXXX, a nord-est con complesso condominiale adiacente.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto (18), autobus (0,500), autostrada (4), ferrovia (2,500), porto (3,500).

3. STATO DI POSSESSO:

Il piano terra dell'immobile risulta occupato dalla XXXXXX XXXXXX di XXXXXX XXXXXX & XXXXXX XXXXXX giusto contratto di locazione del 31/07/2019 registrato a Trapani il 01/08/2019 al n. 3371.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX

XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX, terzo non datore di ipoteca XXXXXX e XXXXXX XXXXXX, a firma del notaio G. Schembari del 08/11/1990 rep. n. 112399, iscritto a Trapani il 19/11/1990 reg. gen. n. 22705 reg. part. n. 2396. importo ipoteca: Lire 230.654.000 importo capitale: Lire 177.000.000,00
Iscrizione legale (Attiva) derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a favore di XXXXXX XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX, a firma di XXXXXX XXXXXX del 06/11/2014 rep. n. 465, iscritto a Trapani il 12/11/2014 reg. gen. n. 21320 reg. part. n. 1693.
importo ipoteca: €413.324,84 importo capitale: €206.662,42

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento esattoriale derivante da verbale pignoramento immobili a favore di XXXXXX XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX, a firma di XXXXXX XXXXXX del 07/04/2016 rep. n. 1465, trascritto a Trapani il 08/04/2016 reg. gen. n. 6915 reg. part. n. 5594.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Fallimento derivante da Sentenza dichiarativa di Fallimento a favore della Massa dei Creditori del Fallimento XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX, XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX XXXXXX, a firma del Tribunale di Trapani del 17/01/2018 rep. n. 4/2018, trascritta a Trapani il 05/02/2018 reg. gen. n. 2412 reg. part. n. 1849.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Dal confronto degli elaborati grafici di cui all'autorizzazione rilasciata il 15/02/1990 con lo stato di fatto dei luoghi si evince:

- o la diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano terra che al primo piano
Se ne contempla la regolarizzazione mediante redazione e presentazione di pratica CILA, occorrerà in seguito predisporre gli elaborati propedeutici al deposito della SCA (segnalazione certificata di agibilità).
Spese tecniche €3.800,00
Oneri ed oblazioni 2.0000,00
Spese totali €5.800,00
- o Il locale deposito (foto A.21) posto al piano della terrazza risulta realizzato in assenza dei necessari titoli abilitativi.
Se ne contempla la regolarizzazione mediante il ripristino dello stato originario dei luoghi prescrivendo il corretto smaltimento delle lastre in eternit di copertura del locale deposito.
Spese tecniche ed oneri €3.500,00
Spese per la demolizione e la dismissione eternit €13.500,00
Spese totali €17.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Dal confronto della planimetria catastale con lo stato di fatto dei luoghi si evince una diversa distribuzione degli spazi interni.

Se ne contempla la regolarizzazione mediante redazione e presentazione presso l'Ufficio del Territorio, Servizi Catastali, dell'Agenzia delle Entrate di pratica Docfa.

Spese tecniche ed Oneri €1.200,00 Oneri totali €1.200,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

dal 23/10/1989 ad oggi

XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX in forza di atto di compravendita a firma del Notaio XXXXXX del 23/10/1989 rep. n. 150202, registrato a Trapani il 13/11/1989 al n. 3931, trascritto a Trapani il 22/11/1989 reg. gen. n. 19084 reg. part. n. 15521.

6.2 Precedenti proprietari: il ventennio risulta verificato con il precedente titolo.

7.PRATICHE EDILIZIE:

- o Licenza Edilizia n. 29 del 14/01/1965 e successivo progetto di variante approvato nella seduta del 19/07/1968 con il n. 430.
- o Autorizzazione rilasciata il 15/02/1990 per il cambio di destinazione d'uso dell'immobile sito in Trapani nella piazza XXXXXX per adibirlo a laboratorio artigianale di radiotecnica per l'installazione e riparazione di impianti di autoradio, antifurti, ect su autovetture.
- o Autorizzazione ad utilizzare l'immobile rilasciata il 18/12/1991.
- o Comunicazione presentata, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 37/85 n. 37, in data 11/10/2012 prot. 122297 per lavori di manutenzione ordinaria del prospetto prospiciente piazza A. Nicolodi.

Descrizione del locale artigianale di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un immobile ad uso artigianale sito in Trapani nella piazza XXXXXX XXXXXX xx.

Il compendio immobiliare è costituito da un edificio adibito ad attività artigianale, nella fattispecie laboratorio di radiotecnica per l'installazione e riparazione di impianti autoradio e allarme.

Il fabbricato (foto A.1) insiste su di un lotto di terreno dalla sagoma planimetrica regolare sviluppandosi su due livelli fuori terra oltre da un piano terrazza.

Il piano terra (la cui superficie è scandita dalla maglia strutturale dei pilastri) è articolato da un ampio ambiente lavorativo (foto A.2), con accesso diretto dalla piazza XXXXXX, al quale sono annessi una reception (foto A.4), gli ambienti impiegati ad ufficio e deposito (foto A.5-A.6-A.7), un wc opportunamente disimpegnato (foto A.8-A.9).

Il primo piano, raggiungibile non solo attraverso una scala di collegamento interna (foto A.3) ma anche mediante un vano scala (foto A.10) prospiciente la pubblica piazza, è suddiviso planimetricamente in un'ampia sala espositiva (foto A.11-A.12-A.13-A.14) al quale sono annessi due locali deposito (foto A.15-A.16) ed un disimpegno che disserve due uffici (foto A.17-A.18), un wc (foto A.19) e un locale deposito (foto A.20).

Al piano della terrazza (foto A.22) è stato ricavato un locale deposito (foto A.21) con soprastante copertura in eternit.

Sviluppa una superficie lorda¹ complessiva di circa mq **455,00** oltre mq **205,00** di terrazza.

Identificato in catasto fabbricati al foglio di mappa 9 p.lla 751, categoria C/3, classe 5, mq 375 rendita €1.297,60.

L'immobile nella sua interezza confina a nord-ovest con la proprietà XXXXXX o suoi aventi causa, a sud-ovest con la proprietà XXXXXX o suoi aventi causa, a sud-est con la piazza XXXXXX XXXXXX, a nord-est con complesso condominiale adiacente.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale artigianale	Sup. reale lorda ¹	455,00 mq	1,00	455,00 mq
	Sup. reale lorda¹	455,00 mq		455,00 mq

¹ Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: latero-cemento condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: ante a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.
Portone di ingresso: tipologia: anta a battente, materiale: alluminio, condizioni: buone.
Rivestimenti (bagno) materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da verificare.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, condizioni: buone, conformità: da verificare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Valutate le peculiarità dell'immobile, definiti gli elementi distintivi-specifici del bene in se 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, agenzie ed osservatori del mercato immobiliare, 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.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, operatori del settore ed osservatori del mercato immobiliare di Trapani.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda ¹	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Locale artigianale	455,00 mq	€532.350,00	€532.350,00
Totale				€532.350,00

¹ Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

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:	€79.852,50
- Decremento monetario: arrotondamento	€497,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€24.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

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:	€452.000,00
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:	€428.000,00

il perito
Arch. XXXXXX XXXXXX