
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. XXXXXX XXXXXX

FALLIMENTO

XXXXXX XXXXXX

N. Gen. Rep. **12/2022**

ELABORATO PERITALE PRIVACY

Lotto 3

Giudice Delegato Dott.ssa XXXXXX XXXXXX

Curatore Fallimentare: Avv. XXXXXX XXXXXX

SOMMARIO

INCARICO.....	3
PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE	3
LOTTO 3	3
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	3
TITOLARITÀ.....	4
CONFINI.....	4
CONSISTENZA	4
CRONOSTORIA DATI CATASTALI	4
DATI CATASTALI	5
STATO CONSERVATIVO.....	5
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	5
STATO DI OCCUPAZIONE.....	5
PROVENIENZE VENTENNALI.....	5
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	7
ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE	7
PRATICHE EDILIZIE.....	7
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	8
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	8
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	9
PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.....	9

INCARICO

Con affidamento d'incarico del 07/07/2022, il sottoscritto Arch. Xxxxxx Xxxxxx, con studio in via Xxxxxx Xxxxxx xxx - 91100 - Trapani (TP), email xxxxxxx@gmail.com, PEC xxxxxx.xxxxxx@archiworldpec.it, veniva nominato dal Curatore, Avv. Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx, Perito Estimatore nel Fallimento n. 12/2022 in danno della Xxxxxx xxx.

PREMESSA

I beni oggetto della sentenza di Fallimento:

- **Lotto 3**

Bene 1 - Immobile adibito a civile abitazione, ubicato in Erice (TP) - via dei Xxxxxx xx/xx (Coord. Geografiche: N 38° 1'55.93" E 12°32'15.16") per la quota di 1000/1000.

Bene 2 - Immobile adibito ad autorimessa, ubicato in Erice (TP) - via dei Xxxxxx xx (Coord. Geografiche: N 38° 1'55.93" E 12°32'15.16") per la quota di 1000/1000.

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare fa parte di un edificio isolato (foto 1), destinato a civile abitazione, composto da un unico corpo di fabbrica dalla sagoma planimetrica regolare su tre livelli fuori terra oltre un piano seminterrato ed il piano della terrazza.

L'accesso all'edificio può avvenire attraverso due ingressi, prospicienti la via dei Xxxxxx, di cui uno pedonale che immette direttamente nell'androne condominiale, ed il secondo pedonale-carrabile che immette nel cortile di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare della società fallita.

L'immobile, posto al piano rialzato, è composto da una cucina-soggiorno (foto -2-3), da un piccolo disimpegno che disserva in senso orario un ripostiglio (foto 7), una camera da letto (foto 4), un bagno (foto 6) e una seconda camera da letto (foto 5); mentre al piano seminterrato, accessibile da un ulteriore ingresso carrabile posto sulla via dei Pescatori, si colloca il pertinenziale locale garage (foto 8).

LOTTO 3

Immobile adibito a civile abitazione con annesso locale garage, ubicato in Erice (TP) - via dei Xxxxxx xx/xx/xx per la quota di 1000/1000.

- **Lotto 3**

Bene 1 - Immobile adibito a civile abitazione censito al NCEU foglio 154 p.lla 830 sub. 3, categoria A/3, classe 9, vani 4 rendita 154,94 €;

Bene 2 - Immobile adibito a garage censito al NCEU foglio 154 p.lla 830 sub. 19, categoria C/6, classe 7, consistenza 19,00 mq rendita 40,90 €.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, sussiste la continuità delle trascrizioni al ventennio anteriore.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della Sentenza di Fallimento si appartiene alla seguente società:

- Xxxxxx xxx (Proprietà per la quota di 1000/1000)
Partita Iva: xxxxxxxxxxxx

CONFINI

L'immobile nella sua interezza confina a nord-ovest con la via dei Xxxxxx, a nord-est in parte con vano scala, con vano ascensore e con la proprietà Xxxxxx o suoi aventi causa, a sud-est e sud-ovest con area condominiale; mentre il locale garage confina a nord-ovest in parte con spazio condominiale e con la proprietà Xxxxxx Xxxxxx o suoi aventi causa, a nord-est con il vano ascensore e con la proprietà Xxxxxx- Xxxxxx o loro aventi causa, a sud-est con area condominiale e sud-ovest con la proprietà Xxxxxx Xxxxxx o suoi aventi causa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda ¹	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Appartamento	84,00 mq	1,00	84,00 mq
Locale garage	21,00 mq	1,00	21,00 mq
Cortile esterno	32,00 mq	1,00	32,00 mq
Totale superficie convenzionale:			137,00 mq
Superficie convenzionale complessiva:			137,00 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 22/12/2016 ad oggi costituzione	Xxxxxx Xxxxxx	Catasto Fabbricati Fg. 154, Part. 830, Sub. 3 Categoria A/3 Cl. 9, Cons. 4 vani Rendita € 154,94 Piano Terra Catasto Fabbricati Fg. 154, Part. 830, Sub. 19 Categoria C/6 Cl. 7, Cons. mq 22,00 Rendita € 40,90 Piano Seminterrato

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
	154	380	3		A/3	9	4 vani	154,94 €	T
	154	380	19		C/6	7	22,00 mq	40,90 €	S1

STATO CONSERVATIVO

Nel complesso gli immobili si presentano in uno stato di manutenzione ottimale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutture verticali: materiale c.a., condizioni buone.

Travi: materiale c.a., condizioni buone.

Solai: tipologia: latero-cemento, 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 libero e nella disponibilità della curatela.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/04/2014 ad oggi	XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX C.F. xxxxxxxxxxxx per la quota di 1000/1000	Atto di permuta			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Notaio X. Xxxxx	17/04/2014	14565	/
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Serie

		Trapani	30/04/2014	2195	/
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen. n.	Reg. part. n.
		Trapani	02/05/2014	8480	7070
Dal 08/03/208 al 17/04/2014 Viene acquistato il lotto di terreno sul quale verrà edificato l'immobile Per la p.lla 778	XXXXXX XXXXXX nato a Trapani il xx/xx/xxxx	Sentenza di acquisto per usucapione			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Serie
		Tribunale di Trapani	08/03/2008	300	/
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Serie
		Trapani	20/06/2008	687	4
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen. n.	Reg. part. n.
Trapani	14/04/2008	7404	6205		
Dal 26/11/1973 al 17/04/2014 Viene acquistato il lotto di terreno sul quale verrà edificato l'immobile	XXXXXX XXXXXX nato a Trapani il xx/xx/xxxx	Atto di donazione			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Serie
		Notaio X. XXXXXX	26/11/1973	26613	/
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Serie
		Trapani	03/12/1973	8533	/
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen. n.	Reg. part. n.
Trapani	01/12/1973	21389	19202		

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

Dalle **ispezioni ipotecarie, eseguite in data 16/05/2024**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del notaio X. Xxxxxx del 06/03/2020 rep. n. 18673, iscritto a Trapani il 11/03/2020 Reg. gen. n. 5772 Reg. part. n. 403, ipoteca iscritta sull'immobile identificato al NCEU foglio 154 p.lla 380 sub. 3. a favore di Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx contro Xxxxxx xxx
Importo ipoteca: € 130.000,00
Importo capitale: € 65.000,00
- **Ipoteca giudiziale attiva** derivante da decreto ingiuntivo a firma del Tribunale di Trapani del 24/11/2020 rep. n. 2020, iscritto a Trapani il 12/05/2022 Reg. gen. n. 9779 Reg. part. n. 713, ipoteca iscritta sull'immobile identificato al NCEU foglio 154 p.lla 380 sub. 3 e 19. a favore di Xxxxxx Xxxxxx contro Xxxxxx xxx
Importo ipoteca: € 50.000,00
Importo capitale: € 35.294,92

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento** derivante da sentenza dichiarativa di fallimento a firma del Tribunale di Trapani del 26/06/2022 rep. n. 12, trascritto a Trapani il 01/08/2022 Reg. gen. n. 16181 Reg. part. n. 13546, a favore della Massa dei Creditori del Fallimento della società Xxxxxx xx contro Xxxxxx xxx.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 53,00 mensili;
- 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: € 2.218,00 (salvo conguaglio 2023).

PRATICHE EDILIZIE

1. Concessione Edilizia n. 11 del 19/03/2015, progetto approvato dal C.S.U. il 18/04/2012 n. 75, per la costruzione di un edificio residenziale a tre elevazioni fuori terra da erigere in Erice Casa Santa nella via dei Pescatori;
2. Variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 44 del R.E.C. ex art. 15, approvata il 20/01/2016;
3. Variante in corso d'opera ai sensi dell'art. 44 del R.E.C. ex art. 15, approvata il 03/10/2017;
4. SCIA di Variante in corso d'opera presentata il 24/01/2018 prot. n. 3261;
5. Comunicazione di fine lavori totale presentata il 02/06/2018, protocollata in data 04/06/2018 al n. 22669;
6. Segnalazione Certificata per l'Agibilità, relativa all'immobile identificato al NCEU foglio 154 p.lla 380 sub. 19, presentata il 05/10/2017 prot. n. 42704;

7. Segnalazione Certificata per l'Agibilità, relativa all'immobile identificato al NCEU foglio 154 p.lla 380 sub. 3, presentata il 08/06/2018 prot. n. 23534.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dal confronto con gli elaborati grafici di cui al progetto di variante in corso d'opera presentato il 24/01/2018 prot. n. 326 con lo stato di fatto dei luoghi si evince che lo spazio pertinenziale esterno risulta completamente pavimentato con battuto di cemento contrariamente da quanto riportato nelle planimetrie allegate a sopra descritto progetto in cui la maggior parte di tale area risulta destinata a verde, inoltre la pavimentazione non risulta essere permeabile così per come prescritto nella concessione edilizia n. 11 del 19/03/2015.

Se ne contempla per la regolarizzazione mediante il ripristino dello stato dei luoghi.

Spese tecniche per il ripristino dei luoghi € **6.000,00**

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, agenzie ed osservatori del mercato immobiliare di Erice, 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.

• Lotto 3

Bene 1 - Immobile adibito a civile abitazione censito al NCEU foglio 154 p.lla 830 sub. 3, categoria A/3, classe 9, vani 4 rendita 154,94 €;

Bene 2 - Immobile adibito a garage censito al NCEU foglio 154 p.lla 830 sub. 19, categoria C/6, classe 7, consistenza 19,00 mq rendita 40,90 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale lorda ¹	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento con pertinenziale locale garage e cortile esterno	137,00 mq	995,00 €/mq	€ 136.315,00	100,00%	€ 136.315,00
Valore di stima:					€ 136.315,00

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

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.	€ 20.447,25
Arrotondamento: incremento monetario	€ 132,25
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 € 110.000,00

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.

Trapani 04/06/2024

Il C.T.U.
Arch. Xxxxxx Xxxxxx