

TRIBUNALE DI TRAPANI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. **48/20**

Giudice **Dr.ssa** _____

Custode Giudiziario **Avv.** _____

ELABORATO PERITALE

RAPPORTO DI STIMA

LOTTO 1

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 Paceco – LOTTO 1

A. Piena proprietà :

a. Signor _____ nato a _____ il _____ (c.f. _____)

di un immobile sito in C.da Dattilo nella via Primo Maggio n. 11 composto da:

1. **Piano T , iscritto al N.C.E.U. di Paceco al Fg. 27 p.lla 419 sub. 6 – Cat. A/7 – Classe 2 – 6,5 vani – Sup. Cat. Mq. 167,00 – Escluse Aree scoperte Mq. 152,00 – Rendita €. 721,75.**

Detta unità immobiliare fa parte di un edificio bifamiliare costituito da una elevazione fuori terra e precisamente composto da n. 2 unità immobiliari complanari, a cui si accede da un viale comune dalla via Primo Maggio n. 11 (sub. 1 mq.) e successivamente da un spazio comune di accesso alle unità immobiliari (sub. 5 – patio, locale caldaie e corte mq. 94).

L'unità immobiliare della presente relazione ha degli spazi pertinenziali ad uso esclusivo (sub. 6) utilizzati a verde e parcheggio delle dimensioni circa di mq. 930,00.

Si accede all'unità immobiliare come anzidetto dallo spazio pertinenziale in un ampio vano da cui attraverso un corridoio si accede agli altri vani (3 camere, un ripostiglio e un bagno). Sempre dal vano di ingresso si accede alla cucina e ad un piccolo w.c. così come è possibile accedere alla cucina sia dal patio comune che dall'area pertinenziale dove è stata realizzata una tettoia in legno.

La costruzione del fabbricato da cui dipende l'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata in virtù della Licenza edilizia rilasciata dal comune di Paceco n. 914 del 12.03.2021 a nome dei fratelli Giacomo e Giovanni Adragna. Il fabbricato non è dotato di certificato di abitabilità. L' unità immobiliare è attualmente adibita a residenza del proprietario.

Come anzi detto si compone da un ingresso-soggiorno, corridoio, cucina, ripostiglio, 2 servizi igienici, e n. 3 camere da letto oltre una tettoia realizzata nell'area libera pertinenziale e con una superficie lorda pari a mq. 152,00 dell'unità abitativa.

L' unità immobiliare usufruisce delle parti comuni del fabbricato (patio, locale caldaia e corte).

Il tutto sviluppa dunque una superficie lorda ragguagliata complessiva pari a circa Mq. 200,60.

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

Durante il sopralluogo sono state riscontrate delle difformità rispetto al progetto approvato e alla planimetria catastale e precisamente:

Diversa distribuzione interna, realizzazione di una tettoia in legno delle di circa 27 mq. e di un volume in adiacenza al fabbricato di circa mq. 14,00.

Per quanto riguarda la difformità della distribuzione interne e la tettoia queste opere possono essere sanate presentando una sanatoria al comune mentre per quanto riguarda il volume aggiunto lo stesso dovrà essere demolito.

Confina: a nord, ad este e a sud con l'area libera pertinenziale (sub. 6) ed a ovest con l'area libera comune sub. 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

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

Caratteristiche zone limitrofe : Residenziale.

3. STATO DI POSSESSO

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

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

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**

1. **Ipoteca legale a favore di _____ ex art. 77 DPR 602/73 iscritta il 15.03.2007 ai n. 7824 R. Gen. e n. 1534 R. Par. ;**
2. **Ipoteca legale a favore di _____ ex art. 77 DPR 602/73 iscritta il 26.10.2007 ai n. 29679 R. Gen. e n. 6691 R. Par. ;**
3. **Ipoteca legale a favore di _____ ex art. 77 DPR 602/73 iscritta il 12.05.2010 ai n. 112694 R. Gen. e n. 2029 R. Par. ;**
4. **Ipoteca legale a favore di _____ ex art. 77 DPR 602/73 iscritta il 04.05.2016 ai n. 8746 R. Gen. e n. 815 R. Par. ;**
5. **Ipoteca giudiziale a favore di _____ in data 02.07.2013 ai nn. 13240-13241 Reg. Gen. E nn. 1023-1024 Reg. Part.**

4.2.2. PIGNORAMENTI

1. **Pignoramento a favore di _____ contro _____ nato a _____ il _____, con atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani in data 24.06.2020 al n. 10616 Reg. Gen. E al n. 6448 Reg. part.;**

4.2.3 INTERVENUTI

Nessuno

4.2.4. Altre trascrizioni :

IPOTECA GIUDIZIALE : NESSUNA

4.2.5. Altre limitazioni d'uso : Nessuna**4.3. Giudizio di conformità urbanistica – edilizia – catastale****4.3.1. Conformità urbanistica edilizia:**

L'unità immobiliare risulta difforme per la realizzazione di una tettoia e di un ampliamento della stessa.

4.3.2 Conformità catastale

Risulta dichiarato al N.C.E.U. di Paceco e lo stato planimetrico attuale come anzidetto è leggermente difforme per una piccola modifica alla distribuzione interna.

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>	€.	0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**6.1 Attuali proprietari**

a. 1/1 al Signor _____ nato a _____ il _____;

6.2 Precedenti proprietari

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

- Atto di divisione del 06.05.2008 a favore di _____ e contro i fratelli _____ e _____ ai quali pervenne da donazione dell'11.2.1999 rogato dal Notaio _____;**

7. DESCRIZIONE IMMOBILE LOTTO 1

Detta unità immobiliare fa parte di un edificio bifamiliare costituito da una elevazione fuori terra e precisamente composto da n. 2 unità immobiliari complanari, a cui si accede da un viale comune dalla via Primo Maggio n. 11 (sub. 1) e successivamente da un spazio comune di accesso alle unità immobiliari (sub. 5 – patio, locale caldaie e corte).

L'unità immobiliare della presente relazione ha degli spazi pertinenziali ad uso esclusivo (sub. 6) utilizzati a verde e parcheggio delle dimensioni circa di mq. 930,00.

Si accede all'unità immobiliare come anzidetto dallo spazio pertinenziale in un ampio vano da cui attraverso un corridoio si accede agli altri vani (3 camere, un ripostiglio e un bagno). Sempre dal vano di ingresso si accede alla cucina e ad un piccolo w.c. così come è possibile accedere alla cucina sia dal patio comune che dall'area pertinenziale dove è stata realizzata una tettoia in legno.

La costruzione del fabbricato da cui dipende l'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata in virtù della Licenza edilizia rilasciata dal comune di Paceco n. 914 del 12.03.2021 a nome dei fratelli Giacomo e Giovanni Adragna. Il fabbricato non è dotato di certificato di abitabilità. L' unità immobiliare è attualmente adibita a residenza del proprietario.

Come anzi detto si compone da un ingresso-soggiorno, corridoio, cucina, ripostiglio, 2 servizi igienici, e n. 3 camere da letto oltre una tettoia realizzata nell'area libera pertinenziale e con una superficie lorda pari a mq. 152,00 dell'unità abitativa.

L' unità immobiliare usufruisce delle parti comuni del fabbricato (patio, locale caldaia e corte).

Il tutto sviluppa dunque una superficie lorda ragguagliata complessiva pari a circa Mq. 200,60.

L'unità immobiliare risulta in discreto stato di manutenzione e perfettamente idonea all'uso a cui è destinata. Durante il sopralluogo sono state riscontrate delle difformità rispetto al progetto approvato e alla planimetria catastale e precisamente:

Diversa distribuzione interna, realizzazione di una tettoia in legno delle di circa 27 mq. e di un volume in adiacenza al fabbricato di circa mq. 14,00.

Per quanto riguarda la difformità della distribuzione interne e la tettoia queste opere possono essere sanate presentando una sanatoria al comune mentre per quanto riguarda il volume aggiunto lo stesso dovrà essere demolito.

Confina: a nord, ad este e a sud con l'area libera pertinenziale (sub. 6) ed a ovest con l'area libera comune sub. 5.

L'unità immobiliare non è dotata di A.P.E. e pertanto il sottoscritto ha incaricato il geom. _____ che ha redatto l'APE in data 31.01.2024 C.I. n. **20240131-081013-98815 VALIDO FINO AL: 31/01/2034.**

Destinazione urbanistica:

Dal P.R.G. vigente e su quello adottato l'area su cui insiste il fabbricato si trova nella Z.T.O. C1 di cui si riporta l'estratto delle N.T.A. del vigente PRG:

Art. 22 - Zone C (zone di espansione - ambiti urbani di Paceco, Nubia e Dattilo)

Le zone C comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali o al completamento di quelli esistenti che non hanno i requisiti per essere classificati come zone B secondo l'art. 2 del D. Int. n.1444 del 2.4.1968.

In tale zona possono ricadere edifici storici di tipo rurale che hanno mantenuto caratteri riconoscibili, per i quali vale la normativa di intervento descritta negli articoli 15 e 16 delle presenti norme. Possono essere stati inglobati nelle zone C elementi architettonici isolati, come piloni di ingresso a ex fondi agricoli, edicole votive, cippi, etc..., anche non graficizzati negli elaborati di progetto del PRG di cui è comunque vietata la demolizione. In considerazione del ruolo differenziato che tali zone svolgono nel contesto urbano e delle previsioni progettuali del PRG, le zone C, negli ambiti urbani di Paceco, Nubia e Dattilo sono state articolate in sottozone:

Ambito urbano di Paceco: sottozone C1, C1/P e C2. - Ambito urbano di Nubia: sottozone C1, C2, C3, C4 e C5. - Ambito urbano di Dattilo: sottozone C1, C1/P e C2.

Nelle zone C si possono realizzare edifici residenziali privati, edilizia residenziale pubblica, edilizia residenziale stagionale, alberghi, strutture ricettive all'aperto come parchi di campeggio. Nelle zone C l'edificazione è sempre subordinata all'approvazione di un piano attuativo (lottizzazione) da redigere secondo le prescrizioni contenute negli articoli 9 e 17 delle presenti Norme. Nelle zone C in caso di demolizione e ricostruzione dell'edilizia esistente, valgono le previsioni progettuali del PRG.

Le zone C1/P sono destinate alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica.

Art. 36 - Zone C1 (Dattilo)

Le zone C1 comprendono una serie di ambiti di modesta dimensione destinati alla costruzione di nuovi insediamenti residenziali adiacenti a zone edificate o in corso di completamento. Esse sono individuate nelle tavole di progetto in scala 1/2.000.

Si dividono in una serie di sottozone C1 destinate all'edilizia privata e in una sottozona C1/P destinata all'edilizia residenziale pubblica ubicata a sud dell'abitato. In tali zone possono ricadere edifici storici di tipo rurale che hanno mantenuto caratteri riconoscibili, per i quali vale la normativa di intervento descritta negli articoli 15 e 16 delle presenti Norme. Possono essere stati inglobati in tali zone elementi architettonici isolati, come piloni di ingresso a ex fondi agricoli, edicole votive, cippi, etc..., anche non graficizzati negli elaborati del PRG, di cui è comunque vietata la demolizione.

Destinazioni d'uso : Si tratta di aree prevalentemente occupate da colture agricole che in futuro svolgeranno una funzione residenziale. Sono ammesse le destinazioni d'uso elencate nell'art. 14 delle presenti norme e in generale tutte quelle compatibili con la residenza. **Interventi consentiti** Per queste zone deve essere integrata o realizzata ex novo l'urbanizzazione primaria. Sono consentiti interventi di manutenzione e recupero dell'edilizia avente carattere storico realizzata cioè in muratura portante e con tecniche costruttive tradizionali antecedenti all'uso del cemento armato. Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione dell'edilizia esistente non avente carattere storico. E' ammessa la realizzazione di nuove costruzioni secondo la normativa di progetto appresso specificata. Nelle zone residenziali interessate dal vincolo idrogeologico è vietata la costruzione di piani seminterrati o interrati e gli interventi sono subordinati all'autorizzazione da parte dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste che potrà prescrivere ulteriori limiti e condizioni.

Normativa di progetto : Gli interventi riguardanti il patrimonio edilizio residenziale devono rispettare i seguenti indici e parametri:

- Indice di densità fondiaria: 1,2 mc. x mq. - Altezza massima: ml. 7,00 alla linea di gronda e comunque nel rispetto della normativa antisismica - Numero dei piani fuori terra: 2 - Copertura a falde con pendenza del 35% o a terrazza praticabile o mista - Lotto minimo: non fissato - Rapporto di copertura: non fissato - Rapporto al piano terra tra la superficie abitativa e la superficie con altra destinazione d'uso: non fissato. - Tipo edilizio: casa a schiera con muri d'ambito in aderenza; casa unifamiliare o bifamiliare isolata con giardino di pertinenza. Nell'ambito dell'utilizzazione dell'indice di densità fondiaria sono consentite costruzioni accessorie, quali garages, cantine, ripostigli e magazzini. - Distanza dal ciglio stradale: Le nuove costruzioni sulle strade principali devono rispettare l'allineamento esistente sempre che ciò non sia in contrasto con la normativa antisismica (legge n. 64 del 1974 e successive modificazioni). Le nuove costruzioni sulle strade secondarie esistenti devono allinearsi con l'allineamento prevalente, ove ciò non contrasti con la normativa antisismica (legge n. 64 del 1974 e successive modificazioni). Le nuove costruzioni da edificare sulle strade di progetto devono distanziarsi dal ciglio stradale secondo quanto disposto dal punto 3) art. 9 del D. Int. n. 1444 del 2 aprile 1968 integralmente riportato nell'art. 14 bis. - La superficie del piano seminterrato non può superare la superficie dell'edificio soprastante. - La superficie del piano completamente interrato non può superare del 30% la superficie dell'edificio soprastante.

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

- Il carattere architettonico delle nuove costruzioni deve essere congruente con il carattere dell'ambiente in cui vengono ad inserirsi anche in applicazione di quanto disposto nel Regolamento edilizio.

Modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche

L'attività edilizia è subordinata alla preventiva approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata (lottizzazioni).

7.1. CALCOLO DELLE SUPERFICI

DESTINAZIONE	PARAMETRO	Superficie mq.	Coefficiente	valore equivalente
Abitazione	superficie lorda	152,00	1,00	152,00
Aree com. cop.	Sup. lord. 1/2	46,00	0,45	20,70
Area libera	superficie	930,00	0,03	27,90
TOTALE SUPERFICI				200,60

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali :

<i>Strutture verticali:</i>	materiale : <i>c.a.</i> – Condizioni : buone
<i>Solai :</i>	tipologia : soletta in c.a. in opera - Condizioni : buone
<i>Copertura:</i>	tipologia : a falde – Condizioni : buone
<i>Componenti edilizie e costruttive</i>	
<i>Infissi esterni :</i>	tipologia: In legno – Condizioni: buone
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura – coibentazione: nessuna – rivestimento: intonaco Condizioni: Buone
<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale: ceramica – Condizioni: Buone
<i>Portone ingresso:</i>	materiale: in legno Condizioni : Buone
<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 fossa jmhoff</i> – Condizioni: Buone
<i>Impianti:</i>	<i>Tipologia : Caldaia autonoma</i>

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 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 € 750,00/mq a €. 1.200,00/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 €. 800,00/mq.

8.2. FONTI DI INFORMAZIONI

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

8.3. VALUTAZIONE DEL FABBRICATO

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Unità abitativa	200,60	€ 1.000,00	€ 200.600,00

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:

€. 30.090,00

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

€. 8.000,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese per regolarizzazione quote condominiali

€. 0

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:

€ 162.510,00

Il CTU