

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 2

Tecnico incaricato: _____

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

iscritto all'Albo del Tribunale di Trapani

C.F. _____

con studio in _____ (____) _____

telefono: _____

email: _____

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

Beni in Trapani - Comune di Trapani – LOTTO 2

A. Piena proprietà :

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

di un immobile sito in Trapani nella via del Legno n. 92 composto da:

1. **Piano T , iscritto al N.C.E.U. di Trapani al Fg. 3 p.lla 1932 sub. 12 – Cat. C/1 – Classe 6 – Consistenza Mq. 192,00 – Superficie Mq. 206,00 - Rendita €. 5.909,92.**
2. **Piano T , iscritto al N.C.E.U. di Trapani al Fg. 3 p.la 1932 sub. 3 – Cat. C/6 – Classe 1 – Consistenza Mq. 13,00 – Rendita €. 24,84.**
3. **Piano T , iscritto al N.C.E.U. di Trapani al Fg. 3 p.la 1932 sub. 9 – Cat. C/6 – Classe 1 – Consistenza Mq. 13,00 – Rendita €. 24,84.**

Detta unità immobiliare fa parte di un edificio costituito da n. 4 elevazione fuori terra.

L'unità immobiliare della presente relazione si compone di un piano terra destinato a locale commerciale oltre a due posti auto situati nello spazio interno condominiale.

Si accede all'unità immobiliare dalla via del Legno n. 92 su cui si aprono altre 3 saracinesche oltre a quella di ingresso. Si compone attualmente di una parte destinata ad ufficio e la rimanente parte come magazzino dell'attività che lo stesso proprietario vi svolge.

La zona destinata a ufficio è dotata di un apio locale oltre ai servizi igienici e a locali per archivio, il tutto per circa mq. 60,00 mentre la rimanente parte attualmente utilizzata come magazzino per circa mq. 130,00.

La costruzione del fabbricato da cui dipende l'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata in virtù della Licenza edilizia rilasciata dal comune di Trapani n. 138 del 21.08.2003 nonché dell'autorizzazione edilizia per la variante in corso d'opera rilasciata dal Comune di Trapani in data 9.12.2004.

L'immobile è dotato di certificato di abitabilità rilasciato dal comune di Trapani in data 25.12.2005.

L'unità immobiliare è attualmente adibita a sede dell'attività del proprietario.

L'unità immobiliare è anche dotata di due posti auto ubicati nel cortile interno del fabbricato il cui accesso avviene dalla via del Legno.

Il tutto sviluppa dunque una superficie lorda ragguagliata complessiva pari a circa Mq. 213,80.

L'unità immobiliare risulta in buono 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 nella parte destinata ad uffici.

Confina: a nord con fabbricato contiguo p.la 362, ad est con cortile comune, a sud fabbricato contiguo p.la 324 ed a ovest con la via del Legno.

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

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 una di versa distribuzione interna.

4.3.2 Conformità catastale

Risulta dichiarato al N.C.E.U. di Trapani 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

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

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:

1. **Atto di vendita del 21.05.2008 del Notaio _____ n. 50810 Rep. e n. 23500 Racc. registrato a Trapani il 23.05.2008 a favore di _____ e contro i signori _____ e _____.**
2. **Il suddetto immobile pervenne ai coniugi _____ e _____ da atto di acquisto del 21.05.2005 del Notaio _____ dalla società _____ Costruzioni s.r.l.**

7. DESCRIZIONE IMMOBILE LOTTO 2

Detta unità immobiliare fa parte di un edificio costituito da n. 4 elevazione fuori terra.

L'unità immobiliare della presente relazione si compone di un piano terra destinato a locale commerciale oltre a due posti auto situati nello spazio interno condominiale.

Si accede all'unità immobiliare dalla via del Legno n. 92 su cui si aprono altre 3 saracinesche oltre a quella di ingresso. Si compone attualmente di una parte destinata ad ufficio e la rimanente parte come magazzino dell'attività che lo stesso proprietario vi svolge.

La zona destinata a ufficio è dotata di un apio locale oltre ai servizi igienici e a locali per archivio, il tutto per circa mq. 60,00 mentre la rimanente parte attualmente utilizzata come magazzino per circa mq. 130,00.

La costruzione del fabbricato da cui dipende l'unità immobiliare in oggetto è stata realizzata in virtù della Licenza edilizia rilasciata dal comune di Trapani n. 138 del 21.08.2003 nonché dell'autorizzazione edilizia per la variante in corso d'opera rilasciata dal Comune di Trapani in data 9.12.2004.

L'immobile è dotato di certificato di abitabilità rilasciato dal comune di Trapani in data 25.12.2005.

L'unità immobiliare è attualmente adibita a sede dell'attività del proprietario.

L'unità immobiliare è anche dotata di due posti auto ubicati nel cortile interno del fabbricato il cui accesso avviene dalla via del Legno.

Il tutto sviluppa dunque una superficie lorda ragguagliata complessiva pari a circa Mq. 213,80.

L'unità immobiliare risulta in buono 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 nella parte destinata ad uffici.

Confina: a nord con fabbricato contiguo p.lla 362, ad est con cortile comune, a sud fabbricato contiguo p.lla 324 ed a ovest con la via del Legno.

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. **CODICE IDENTIFICATIVO: 20240131-081021-98817 VALIDO FINO AL: 31/01/2034.**

Giudice Dr.ssa _____

Curatore/Custode: Avv. _____

Perito: _____

Destinazione urbanistica:

Dal P.R.G. vigente e su quello adottato l'area su cui insiste il fabbricato si trova nella Z.T.O. B1 di cui si riporta l'estratto delle N.T.A. del vigente PRG:

Art. 106 - B.1 – Zona del tessuto urbano esistente e di completamento

La Zona "B.1" comprende il tessuto urbano esistente e di completamento del centro urbano. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di somministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali, artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi, cliniche private, attività del terziario e servizi connessi. Le previsioni del P.R.G. nella Zona "B.1" si attuano con intervento edilizio diretto. Gli interventi consentiti sono i seguenti: a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 nel rispetto della volumetria esistente; b) ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione sulle aree libere nel rispetto delle seguenti prescrizioni: - nei lotti di terreno aventi una superficie non superiore a 120 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) non può superare i 9 m³/metro quadrato con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100 m³ nei casi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione; - nei lotti di terreno con una superficie superiore a 120 metri quadri e fino a 200 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiario (If) non può superare i 6 m³/metro quadrato per un massimo di 1.000 m³ con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100 m³ nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione; - nei lotti di superficie superiore a 200 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiario non può superare i 5 m³/metro quadrato con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100 m³ nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione; Valgono inoltre le seguenti prescrizioni: - è consentita la costruzione in aderenza o a confine; - il distacco dai confini è di metri 5,00 tranne il caso di costruzione in aderenza o a confine; - l'altezza massima degli edifici è pari a metri 14,50 con le limitazioni della normativa antisismica; - per gli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione nei lotti di superficie superiore a 200 metri quadri il rapporto di copertura massimo consentito è 0,70; - gli eventuali distacchi tra edifici, tranne nel caso di formazione di cortili interni e nel caso che tra detti edifici vi siano interposte strade pubbliche, debbono essere pari ad almeno metri 10,00; - nei cortili interni sui quali prospettino solo locali di servizio (cucina non abitabile, servizi igienici, lavanderie, ripostigli, locali in ogni caso di superficie inferiore a metri quadri 9,00) le distanze tra pareti saranno non inferiori a metri 5,00; - in tutti i casi va mantenuto l'allineamento a cortina continua sul fronte stradale degli edifici esistenti; - i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100 m³ nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione. L'intervento edilizio diretto è altresì ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria e la cui superficie è superiore a 1.000 metri quadri con obbligo di planovolumetrico ferme restando le prescrizioni e i parametri di cui ai commi precedenti. L'effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno le principali, deve essere attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, della quale deve farsi esplicita menzione nell'atto di concessione edilizia. Nei limiti di densità come sopra stabiliti è consentito superare l'altezza massima dell'edificio con un piano attico contenuto entro un'inclinata a 45° dalla quota di gronda la cui altezza utile interna minima è di metri 2,70. In tal caso il numero di elevazioni complessive dell'edificio è di n° 4 + 1 = n° 5. Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di Concessione Edilizia devono essere sistemate a verde ed alberate. Il progetto di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve specificare le essenze delle piantumazioni arboree ed arbustive previste. Nel caso in cui l'intervento edilizio è finalizzato alla realizzazione di attrezzature alberghiere, il lotto dovrà essere superiore a 200 metri quadri e l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 6 m³/metro quadrato. Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

7.1. CALCOLO DELLE SUPERFICI

DESTINAZIONE	PARAMETRO	Superficie mq.	Coefficiente	valore equivalente
Unità immob.	superficie lorda	206,00	1,00	206,00
Posti auto		26,00	0,30	7,80
TOTALE SUPERFICI				213,80

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

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 : piana – Condizioni : buone
<i>Componenti edilizie e costruttive</i>	
<i>Infissi esterni :</i>	tipologia: In alluminio – 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 alluminio 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 € 850,00/mq a €. 1.100,00/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 €. 1.000,00/mq.

8.2. FONTI DI INFORMAZIONI

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

8.3. VALUTAZIONE DEL FABBRICATO

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Unità abitativa	213,80	€ 1.000,00	€ 213.800,00

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:

€. **32.070,00**

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

€. **3.000,00**

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:

€ **178.730,00**

Il CTU