

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Esecuzione Immobiliare n. 17/2020 del R. G. E.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Creditore procedente:

--- omissis ---

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Debitore:

--- omissis ---

Giudice dell'Esecuzione:

--- omissis ---

Custode Giudiziario

--- omissis ---

ELABORATO PERITALE LOTTO UNICO

Tecnico incaricato: Ing. Fanara Giovanni

Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Trapani al n. 1675

Iscritto all'Albo del Tribunale di Trapani

Cod. Fisc. FNR GNN 82M01 D423D - P. Iva 02449450812

esercente in Trapani, via Alessandro de Santis n. 17

Cellulare: 3208193348

Email: ing.giovanifanara@gmail.com

PEC: giovanni.fanara@ordineingegneritrapani.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

LOTTO UNICO

Appartamento residenziale a due elevazioni con terreni liberi retrostanti estesi mq. 285 catastali siti in Valderice, Via Soria n. 60 e Via Vulcano.

Piena proprietà della quota indivisa di 1/3 di appartamento ad uso residenziale con accesso dalla Via Soria n. 60 in Valderice e di terreni liberi retrostanti estesi mq. 285 catastali accessibili alla Via Vulcano.

L'appartamento è composto al piano terra da un ingresso, una zona soggiorno, una cucina, un w.c., una camera da letto e da una locale esterno, accessibile passando dalla particella 703 del foglio 42 di Valderice, composto da un disimpegno, un riposto ed un w.c.. Il primo piano, accessibile da scala a chiocciola in metallo, è composto da un terrazzo e da un sottotetto destinato a locale di sgombero. Il piano terra presenta una superficie utile di mq. 127,60 ed una altezza utile interna degli ambienti di m. 3,10. A piano primo, il terrazzo è esteso circa 45 mq. mentre il locale di sgombero sottotetto ha una superficie utile di mq. 63,70 ed un'altezza media di m. 2,50.

Dati catastali:

1. N.C.E.U. di Valderice, foglio 42, part. 136, sub. 8, cat. A/3, Cl. 6, Consist. 6,5 vani, Sup. Catast. Totale 161 mq., Rendita € 352,48, Via Soria n. 60 piano T-1
2. N.C.T. di Valderice, foglio 42, particella 135, qualità seminativo cl. 3, Superficie are 2 ca 5, R.D. € 0,79 R.A. € 0,37;
3. N.C.T. di Valderice, foglio 42, particella 706, qualità seminativo cl. 3, Superficie ca 80, R.D. € 0,31 R.A. € 0,14;

Confini:

Il fabbricato confina a nord con la Via Soria, a est con altro fabbricato ricadente sulla part. 138, a sud con terreni partt. 705 e 137, a ovest con altro appartamento ricadente sulla stessa part. 136. I terreni partt. 135 e 706, nella loro interezza, confinano a nord con terreni part.. 705 e 137, a est con part. 138, a sud con terreno part. 140, a ovest con la Via Vulcano.

Stato di manutenzione: Il fabbricato si trova cattivo stato di manutenzione. Alla data del sopralluogo sono stati rilevati ampie macchie di umidità in corrispondenza dell'intradosso dei solai di copertura, dei pavimenti e delle muratura interne ed esterne, oltre a importanti distacchi di intonaco all'intradosso dei solai causati da infiltrazioni provenienti dal terrazzo soprastante.

Parti comuni: -

Destinazione urbanistica: lo scrivente perito, in data 11/04/2022, ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Valderice il Certificato di Destinazione Urbanistica. Secondo tale certificato, rilasciato il 14/06/2022 prot. n. 9458: la particella di terreno n. 136 del foglio 42 di Valderice, su cui insiste il fabbricato, per la maggior parte della superficie ricade in zona C1 mentre per piccolissima parte è destinata ad "allargamento di sede viaria esistente"; le particelle di terreno nn. 135 e 706, invece, ricadono per piccola parte delle superfici in zona C1 e per la maggior parte sono destinate a "viabilità di progetto"; infine, la part. 135 è per piccolissima parte destinata ad "allargamento della sede viaria esistente".

Classe Energetica: Ai fini del trasferimento del fabbricato è stato predisposto l'attestato di prestazione energetica per l'unità abitativa identificata al fg. 42, part. 136, sub. 8. L'indice di prestazione è il seguente: Classe energetica: **G**, Indice IPE **218,58** kWh/mq anno.

Note: L'immobile presenta irregolarità edilizie regolarizzabili secondo le procedure ed i costi di cui al capitolo 10 della perizia. Si segnala che il pignoramento immobiliare trascritto il 28/02/2022 ai nn. 4697/2806 non investe le particelle di terreno n. 703 e 704, limitrofe al fabbricato ricadente sulla part. 136, destinate rispettivamente a corte scoperta retrostante (per mezzo della quale si accede al locale esterno dell'abitazione) e ad area scoperta interposta tra il lato nord del fabbricato (ove sono presenti gli accessi) e la Via Soria.

L'immobile non è comodamente divisibile in natura.



2 - DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

I beni costituenti il lotto in oggetto sono ubicati in Valderice, fraz. Crocevie, Via Soria/Via Vulcano. La zona è a prevalente destinazione residenziale e dista circa 3 km dalla Via Vespri in Valderice, arteria principale del Comune ricca di servizi ed attività commerciali.

3 - STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero e nella disponibilità del debitore esecutato. Non risultano contratti di locazione in essere.

4 - TITOLARITÀ E PROVENIENZE VENTENNALI

I beni immobili costituenti il lotto in oggetto risultano pervenuti:

- Al debitore esecutato ---omissis---, nato a ---omissis--- il ---omissis---, cod. fisc. ---omissis---, in ragione della quota di 1/3 della piena proprietà, per successione Volume 9990 n. 2051 registrata in data 16/12/2010 in morte di ---omissis---, nato a ---omissis--- il ---omissis---, cod. fisc. ---omissis---, deceduto il :
- A ---omissis---, nato a ---omissis--- il ---omissis---, cod. fisc. ---omissis---, in ragione della quota di 1/1 della piena proprietà, per riunione del diritto di usufrutto alla nuda proprietà in seguito alla morte del padre ---omissis---, nato a ---omissis--- il v, cod. fisc. ---omissis--- Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 16/01/2002 - riunione usufrutto voltura n. 198001.1/2003.
- A ---omissis---, nato a ---omissis--- il ---omissis---, cod. fisc. ---omissis---, in ragione della quota di 1/1 della nuda proprietà, per atto di donazione del 19/07/1988, rep. n. 7425 in notar Gino Attilio di Vita in Trapani, trascritto a Trapani il 10/08/1988 ai nn. 15593-4-6-7.

Copia dell'atto di donazione del 19/07/1988, rep. n. 7425 in notar Gino Attilio di Vita in Trapani è stato reperito presso l'Archivio Notarile di Trapani e si allega alla presente.

NB: In merito alla continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento si precisa che il creditore precedente in data 28/08/2019 ha chiesto ex art 624 bic c.p.c. la sospensione del procedimento di esecuzione immobiliare n. 17/2020 pendente nei confronti del debitore, signor ---omissis---, per 24 mesi . Il G.E. in accoglimento a tale domanda con ordinanza del 14/09/2020 ha sospeso il procedimento esecutivo per 24 mesi. Con procedimento n. R.G. 1268/2020 il Tribunale di Trapani, avente ad oggetto l'accertamento della qualità di erede del debitore esecutato ---omissis--- del defunto ---omissis--- , ha stabilito con ordinanza n. 99/2021 Rep. n. 963/2021, resa in data 21/09/2021 e divenuta esecutiva in data 20/11/2021, che il debitore esecutato ---omissis--- è erede legittimo di ---omissis--- nato a ---omissis--- il ---omissis---, deceduto il a seguito di accettazione tacita di eredità del de cuius.

La suddetta ordinanza è stata trascritta nei pubblici registri immobiliari il 18/10/2021 col n. 20466 R.G. e col n. 16164 R.P.

In definitive con detta trascrizione è stata ripristinata la continuità delle trascrizioni.

Allo stato attuale i beni oggetto del presente Lotto:

1. N.C.E.U. di Valderice, foglio 42, part. 136, sub. 8, cat. A/3, Cl. 6, Consist. 6,5 vani, Sup. Catast. Totale 161 mq., Rendita € 352,48, Via Soria n. 60 piano T-1
2. N.C.T. di Valderice, foglio 42, particella 135, qualità seminativo cl. 3, Superficie are 2 ca 5, R.D. € 0,79 R.A. € 0,37;
3. N.C.T. di Valderice, foglio 42, particella 706, qualità seminativo cl. 3, Superficie ca 80, R.D. € 0,31 R.A. € 0,14;

appartengono ai seguenti soggetti:

- ---omissis---, nato a ---omissis--- il ---omissis---, c. f. ---omissis--- – esecutato
Piena proprietà della quota di 1/3
- ---omissis---, nata a ---omissis--- il ---omissis---, c. f. ---omissis---; - non esecutato
Piena proprietà della quota di 1/3
- ---omissis---, nata a ---omissis--- il ---omissis---, c. f. ---omissis---; - non esecutato
Piena proprietà della quota di 1/3

e vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ---omissis---, nato a ---omissis--- il ---omissis---, c. f. ---omissis--- esecutato
Piena proprietà della quota di 1/3

5 - CRONISTORIA DATI CATASTALI

Dalle risultanze notarili e dalle visure storiche estratte presso il catasto di Trapani, gli attuali dati catastali dei beni costituenti il lotto derivano da:

1. N.C.E.U. di Valderice, foglio 42, part. 136, sub. 8, cat. A/3, Cl. 6, Consist. 6,5 vani, Sup. Catast. Totale 161 mq., Rendita € 352,48, Via Soria n. 60 piano T-1
 - VARIAZIONE del 30/11/2010 Pratica n. TP0339657 in atti dal 30/11/2010 DIVERSA DESTIN. DEGLI SPAZI INTERNI (n. 16008.1/2010)
 - Variazione del 17/12/2009 Pratica n. TP0299137 in atti dal 17/12/2009 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 30096.1/2009)
 - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
 - FUSIONE del 20/02/1989 in atti dal 07/10/1999 (n. 252.2/1989)
2. N.C.T. di Valderice, foglio 42, particella 135, qualità seminativo cl. 3, Superficie are 2 ca 5, R.D. € 0,79 R.A. € 0,37;
 - FRAZIONAMENTO del 29/03/2001 Pratica n. 100164 in atti dal 29/03/2001 (n. 43.1/1988)
 - Variazione in atti dal 17/12/1988 (n. 387)
 - Impianto meccanografico del 09/05/1978
3. N.C.T. di Valderice, foglio 42, particella 706, qualità seminativo cl. 3, Superficie ca 80, R.D. € 0,31 R.A. € 0,14;
 - FRAZIONAMENTO del 08/03/1988 Pratica n. 221031 in atti dal 18/09/2002 (n. 42.1/1988)
 - Variazione in atti dal 17/12/1988 (n. 387)
 - Impianto meccanografico del 09/05/1978

Gli intestati catastali dei beni costituenti il presente lotto corrispondono a quelli reali.

6 – PRECISAZIONI

Non risultano discordanze tra l'atto di pignoramento e le risultanze catastali.

Si precisa che il pignoramento immobiliare trascritto il 28/02/2022 ai nn. 4697/2806 non investe le particelle di terreno nn. 703 e 704 (enti urbani), limitrofe al fabbricato ricadente sulla part. 136, destinate rispettivamente a corte scoperta retrostante (per mezzo della quale si accede al locale esterno dell'abitazione) e ad area scoperta interposta tra il lato nord del fabbricato (ove sono presenti gli accessi) e la Via Soria.

Come si evince dall'atto di donazione del 19/07/1988, rep. n. 7425 in notar Gino Attilio di Vita in Trapani, le particelle n. 703 (area urbana di mq. 30) e 704 (area urbana di mq. 20), derivano dal tipo frazionamento n. 42/88 redatto dall'Arch. Natale Vulpetti sull'estratto di mappa n. 906/1988 e giusta denuncia di variazione su modello 44N presentata all'U.T.E. di Trapani in data 21/03/1988, prot. n. 299.

Dalle risultanze notarili, entrambe le particelle appartengono ai signori ---omissis---, ---omissis--- e ---omissis--- in ragione del diritto di piena proprietà di 1/3 ciascuno.

Di dette particelle di terreno sono state estratte presso l'Agenzia delle Entrate le visure storiche (allegate alla presente perizia) che risultano prive di intestazione in quanto il processo di accatastamento non risulta completato con la denuncia al catasto fabbricati.

7 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

7.1.1	Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:	-----
7.1.2	Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:	-----
7.1.3	Atti di asservimento urbanistico:	-----
7.1.4	Altre limitazioni d'uso:	-----

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

Risultano le seguenti formalità pregiudizievoli sui beni costituenti il lotto:

- **Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo**
iscritta il 12/04/2017 ai nn. 6934/617
a favore di ---omissis---
contro ---omissis---
Capitale € 42.697,81 - Tasso interesse annuo 8,25% - Interessi 9.044,12 - Spese € 3.258,07 - Totale € 55.000,00
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto il 28/0/2022 ai nn. 4697/2806
A favore di ---omissis---
Contro ---omissis---

8 - ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE

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

9 - NORMATIVA URBANISTICA

Lo scrivente perito, in data 11/04/2022, ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Valderice il Certificato di Destinazione Urbanistica. Secondo tale certificato, rilasciato il 14/06/2022 prot. n. 9458: la particella di terreno n. 136 del foglio 42 di Valderice, su cui insiste il fabbricato, per la maggior parte della superficie ricade in zona C1 mentre per piccolissima parte è destinata ad "allargamento di sede viaria esistente"; le particelle di terreno nn. 135 e 706, invece, ricadono per piccola parte delle superfici in zona C1 e per la maggior parte sono destinate a "viabilità di progetto"; infine, la part. 135 è per piccolissima parte destinata ad "allargamento della sede viaria esistente".

10- CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Il sottoscritto perito, per poter espletare correttamente il mandato del Giudice e verificare la legittimità urbanistico-edilizia dei beni in oggetto, si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di



Valderice al fine di ricercare la documentazione urbanistica comprovante la regolarità degli immobili. Dalle ricerche condotte in archivio sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

10.1 Elenco delle pratiche edilizie presentate

- Licenza Edilizia n. 34 del 25/07/1972 – parere favorevole C.E.C. di Valderice espresso in data 24/07/1972 - intestata a ---omissis--- e relativa al progetto di ristrutturazione, ampliamento e sopraelevazione dell'originario fabbricato.
- Domanda di Sanatoria Edilizia ai sensi della L. n. 47/85 prot. n. 14315 del 30/09/1986 presentata all'U.T.C. di Valderice da ---omissis---
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 10/2013 del 13/08/2013 rilasciata dall'U.T.C. di Valderice a ---omissis---

10.2 Conformità urbanistico-edilizia e catastale

Rispetto all'ultimo titolo abilitativo (Permesso in sanatoria n. 10/2013), lo stato di fatto attuale dell'immobile presenta le seguenti difformità:

1. Il locale esterno, posto sul retro dell'edificio ed accessibile passando dall'area scoperta particella n. 703, allo stato attuale è composto da un disimpegno, un w.c. ed un riposto, mentre negli elaborati grafici di progetto allegati al permesso in sanatoria n. 10/2013 tale locale è destinato a forno;
2. Risulta assente il tramezzo divisorio tra anti w.c. e w.c.;
3. In corrispondenza della camera da letto a sud dell'appartamento è presente un'apertura, eseguita in breccia alla muratura portante, che consente l'accesso alla retrotante corte part. 703. Tale apertura in progetto non esiste.

La difformità n. 1 descritta nel superiore elenco non è regolarizzabile in quanto l'avvenuto mutamento della destinazione d'uso contrasta con i regolamenti e gli strumenti urbanistici oggi in vigore; in particolare, il cambio di destinazione d'uso del locale forno in locale con destinazione d'uso residenziale non è ammissibile per mancanza di cubatura residua. Pertanto, è necessaria la messa in pristino dei luoghi ed il ripristino della destinazione d'uso non residenziale del vano.

Le difformità indicate ai punti n. 2 e n. 3, invece, sono regolarizzabili ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 tramite SCIA da depositare presso l'U.T.C. di Valderice e preventivo deposito delle verifiche al Genio Civile.

Sotto il profilo catastale, invece, è necessaria una denuncia di variazione presso l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali per aggiornamento planimetrico (docfa).

Dalle informazioni desunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune e con riferimento ai prezzi medi di mercato relativi agli oneri professionali per le prestazioni tecniche, si indicano le spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica e catastale del bene:

SPESE PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE	
• Spese tecniche regolarizzazione urbanistica (SCIA art. 37 DPR 380/01) comprensiva di pratica Genio Civile	€ 2.000,00
• Sanzioni e spese amministrative	€ 650,00
• Spese tecniche regolarizzazione catastale (docfa)	€ 400,00
• Spese amministrative e tributi catastali	€ 150,00
• Spese per messa in pristino locale esterno	€ 1.800,00
TOTALE	€ 5.000,00

11 - DESCRIZIONE ANALITICA

LOTTO UNICO

Appartamento residenziale a due elevazioni con terreni liberi retrostanti estesi mq. 285 catastali siti in Valderice, Via Soria n. 60 e Via Vulcano.

Piena proprietà della quota indivisa di 1/3 di appartamento ad uso residenziale con accesso dalla Via Soria n. 60 in Valderice e di terreni liberi retrostanti estesi mq. 285 catastali accessibili alla Via Vulcano.

L'appartamento è composto al piano terra da un ingresso, una zona soggiorno, una cucina, un w.c., una camera da letto e da una locale esterno, accessibile passando dalla particella 703 del foglio 42 di Valderice, composto da un disimpegno, un riposto ed un w.c.. Il primo piano, accessibile da scala a chiocciola in metallo, è composto da un terrazzo e da un sottotetto destinato a locale di sgombero. Il piano terra presenta una superficie utile di mq. 127,60 ed una altezza utile interna degli ambienti di m. 3,10. A piano primo, il terrazzo è esteso circa 45 mq. mentre il locale di sgombero sottotetto ha una superficie utile di mq. 63,70 ed un'altezza media di m. 2,50.

Dati catastali:

1. N.C.E.U. di Valderice, foglio 42, part. 136, sub. 8, cat. A/3, Cl. 6, Consist. 6,5 vani, Sup. Catast. Totale 161 mq., Rendita € 352,48, Via Soria n. 60 piano T-1
2. N.C.T. di Valderice, foglio 42, particella 135, qualità seminativo cl. 3, Superficie are 2 ca 5, R.D. € 0,79 R.A. € 0,37;
3. N.C.T. di Valderice, foglio 42, particella 706, qualità seminativo cl. 3, Superficie ca 80, R.D. € 0,31 R.A. € 0,14;

Confini:

Il fabbricato confina a nord con la Via Soria, a est con altro fabbricato ricadente sulla part. 138, a sud con terreni partt. 705 e 137, a ovest con altro appartamento ricadente sulla stessa part. 136. I terreni partt. 135 e 706, nella loro interezza, confinano a nord con terreni part.. 705 e 137, a est con part. 138, a sud con terreno part. 140, a ovest con la Via Vulcano.

Stato di manutenzione: Il fabbricato si trova cattivo stato di manutenzione. Alla data del sopralluogo sono stati rilevati ampie macchie di umidità in corrispondenza dell'intradosso dei solai di copertura, dei pavimenti e delle muratura interne ed esterne, oltre a importanti distacchi di intonaco all'intradosso dei solai causati da infiltrazioni provenienti dal terrazzo soprastante.

Parti comuni: -

Destinazione urbanistica: lo scrivente perito, in data 11/04/2022, ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Valderice il Certificato di Destinazione Urbanistica. Secondo tale certificato, rilasciato il 14/06/2022 prot. n. 9458: la particella di terreno n. 136 del foglio 42 di Valderice, su cui insiste il fabbricato, per la maggior parte della superficie ricade in zona C1 mentre per piccolissima parte è destinata ad "allargamento di sede viaria esistente"; le particelle di terreno nn. 135 e 706, invece, ricadono per piccola parte delle superfici in zona C1 e per la maggior parte sono destinate a "viabilità di progetto"; infine, la part. 135 è per piccolissima parte destinata ad "allargamento della sede viaria esistente".

Classe Energetica: Ai fini del trasferimento del fabbricato è stato predisposto l'attestato di prestazione energetica per l'unità abitativa identificata al fg. 42, part. 136, sub. 8. L'indice di prestazione è il seguente: Classe energetica: **G**, Indice IPE **218,58** kWh/mq anno.

Note: L'immobile presenta irregolarità edilizie regolarizzabili secondo le procedure ed i costi di cui al capitolo 10 della perizia. Si segnala che il pignoramento immobiliare trascritto il 28/02/2022 ai nn. 4697/2806 non investe le particelle di terreno n. 703 e 704, limitrofe al fabbricato ricadente sulla part. 136, destinate rispettivamente a corte scoperta retrostante (per mezzo della quale si accede al locale esterno dell'abitazione) e ad area scoperta interposta tra il lato nord del fabbricato (ove sono presenti gli accessi) e la Via Soria.

L'immobile non è comodamente divisibile in natura.



Per i beni costituenti il presente lotto si riportano in formato tabellare i dati planimetrici con indicazione degli ambienti e delle superfici utili del fabbricato e delle superfici dei terreni.

LOTTO UNICO – BENE N. 1 - FABBRICATO					
Id. catastale	Descrizione	Denominazione ambiente	Piano	Superficie netta (mq)	Destinazione d'uso
NCEU - fg. 42 part. 136 sub 8	Abitazione	Ingresso	T	6,60	Residenziale
NCEU - fg. 42 part. 136 sub 8	Abitazione	Soggiorno	T	25,23	Residenziale
NCEU - fg. 42 part. 136 sub 8	Abitazione	Salotto	T	14,00	Residenziale
NCEU - fg. 42 part. 136 sub 8	Abitazione	WC	T	4,20	Residenziale
NCEU - fg. 42 part. 136 sub 8	Abitazione	Pranzo	T	23,40	Residenziale
NCEU - fg. 42 part. 136 sub 8	Abitazione	Cucina	T	9,40	Residenziale
NCEU - fg. 42 part. 136 sub 8	Abitazione	Riposto	T	8,20	Residenziale
NCEU - fg. 42 part. 136 sub 8	Abitazione	Camera	T	21,40	Residenziale
NCEU - fg. 42 part. 136 sub 8	Abitazione	Locale esterno	T	16,65	Residenziale
NCEU - fg. 42 part. 136 sub 8	Sgombero	Locale di sgombero	1	65,30	Non residenziale
NCEU - fg. 42 part. 136 sub 8	Terrazzo	Terrazzo	1	45,35	Non residenziale

LOTTO UNICO – BENI N. 2 E 3 - TERRENI					
Id. catastale	Descrizione	Destinazione z.t.o. e vincoli	Piano	Superficie catastale (mq)	
NCT - fg. 42 part. 135	Terreno	Per circa 21,68 mq – C1 Per circa 73,82 mq – E1 Per il resto – Viabilità in progetto	T	205	
NCT - fg. 42 part. 706	Terreno	Per circa 10,46 mq – C1 Per circa 28,97 mq – E1 Per il resto – Viabilità in progetto	T	80	

La superficie commerciale lorda dei fabbricati in esame è determinata considerando i muri perimetrali e i tramezzi al 100 % e i muri confinanti con altre proprietà al 50%. Si riporta in formato tabellare la superficie lorda reale ed equivalente con l'indicazione dei coefficienti adottati:

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE – LOTTO UNICO – BENE N. 1							
Piano	Ambiente	Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale [mq]	Coefficiente	Valore equivalente [mq]	Altezza [m]
T	Abitazione	Residenziale	Sup. reale lorda	153,15	1,00	153,15	3,10
1	Sgombero	Non residenziale	Sup. reale lorda	73,90	0,40	29,56	2,50 (media)
1	Terrazzo	Non residenziale	Sup. reale lorda	49,85	0,20	9,95	-

La superficie commerciale dei terreni part. 135 e 706 del fg. 42 equivale a quella catastale.

11.1 Caratteristiche costruttive e stato di manutenzione.

11.1.1 Caratteristiche e stato di manutenzione

Le strutture portanti del fabbricato sono in muratura continua di conci di tufo mentre il solaio del primo impalcato è latero-cementizio. La copertura del locale di sgombero a piano primo è a falda composta da orditure principali e secondarie in legno coperte da coppi siciliani. Le fondazioni non sono ispezionabili. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato.

Il fabbricato si trova cattivo stato di manutenzione. Alla data del sopralluogo sono stati rilevati ampie macchie di umidità in corrispondenza dell'intradosso dei solai di copertura, dei pavimenti e delle murature interne ed esterne, oltre a importanti distacchi di intonaco all'intradosso dei solai causati da infiltrazioni provenienti dal terrazzo soprastante. Gli intonaci delle facciate esterne necessitano di manutenzione così come gli impianti elettrico ed idrico che necessitano di rifacimento.

I terreni sono incolti ed interamente coperti da vegetazione spontanea, con giacitura mediocre e di forma pressochè regolare. La recinzione perimetrale è prevalentemente del tipo a paletti e rete metallici.

12 - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

LOTTO UNICO

Appartamento residenziale a due elevazioni con terreni liberi retrostanti estesi mq. 285 catastali siti in Valderice, Via Soria n. 60 e Via Vulcano.

Il bene viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/3

12.1 Criterio di stima

METODO SINTETICO COMPARATIVO: Tale metodo di stima si basa sulla comparazione con beni simili e sull'analisi dei valori di mercato della zona relativamente a beni venduti o in vendita; indispensabile è stata la ricerca di informazioni presso operatori del settore immobiliare e presso Ufficio Tecnico del Comune di Valderice.

12.2 Fonti di informazione

Ufficio Tecnico del Comune di Valderice. Catasto di Trapani, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: agenzie immobiliari di Valderice. Agenzia delle entrate: Osservatorio del Mercato Immobiliare. Riviste e siti internet settore immobiliare.

12.3 Valutazione dei beni

Tenuto conto del segmento di mercato immobiliare attuale riferito alla zona, dei valori medi dei beni immobili con caratteristiche simili, delle peculiarità urbanistiche e dei servizi ricadenti nella zona stessa, del numero di vani e della loro esposizione, dei coefficienti di differenziazione del manufatto (fattori estrinseci ed intrinseci), dell'età, della qualità, dello stato conservativo, della destinazione urbanistica dei terreni e dei vincoli presenti e di tutto ciò che possa influire sulla stima del valore di mercato del bene, si perviene ai seguenti valori unitari in relazione alla destinazione d'uso:

- Abitazione piani T-1 (Bene n. 1 – fg. 42, part. 136, sub. 8): **550,00 €/mq**
- Terreni (Beni n. 2 e 3 – fg. 42, part. 135 e part. 706): **5,00 €/mq**

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti determinate nel precedente paragrafo.



LOTTO UNICO			
Appartamento residenziale a due elevazioni con terreni liberi retrostanti estesi mq. 285 catastali siti in Valderice, Via Soria n. 60 e Via Vulcano.	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore quota 1/1
Bene n. 1 – Fabbricato - fg. 42, part. 136, sub. 8	192,66 mq	550 €/mq	€ 105.963,00
Beni n. 2 e 3 – Terreni – fg. 42, part. 135 e part. 706	285,00 mq	5 €/mq	€ 1.425,00
Valore interà proprietà per il diritto della quota di 1/1			€ 107.388,00

Poichè Il bene viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/3, il valore complessivo del LOTTO UNICO risulta pari a:

LOTTO UNICO			
Appartamento residenziale a due elevazioni con terreni liberi retrostanti estesi mq. 285 catastali siti in Valderice, Via Soria n. 60 e Via Vulcano.	Valore quota 1/1	Quota in vendita	Valore complessivo
Bene n. 1 – Fabbricato - fg. 42, part. 136, sub. 8	€ 105.963,00	1/3	€ 35.321,00
Beni n. 2 e 3 – Terreni – fg. 42, part. 135 e part. 706	€ 1.425,00	1/3	€ 475,00
Valore interà proprietà per il diritto della quota di 1/3			€ 35.796,00

12.4 Adeguamenti e correzioni alla stima

LOTTO UNICO

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia su vizi occulti e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 5.369,40
Riduzione monetaria: arrotondamento	€ 426,60
Spese ed oneri previsti per la regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 5.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto

LOTTO UNICO

Valore finale del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese ed oneri previsti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale, a carico della procedura:	€ 30.000,00
Valore finale del bene al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese ed oneri previsti per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale, a carico dell'acquirente:	€ 25.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto perito deposita la relazione presso questo Spettabile Tribunale e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Trapani, li 22/08/2022

L'Esperto estimatore
Ing. Fanara Giovanni



13 - RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO***Appartamento residenziale a due elevazioni con terreni liberi retrostanti estesi mq. 285 catastali siti in Valderice, Via Soria n. 60 e Via Vulcano.***

Piena proprietà della quota indivisa di 1/3 di appartamento ad uso residenziale con accesso dalla Via Soria n. 60 in Valderice e di terreni liberi retrostanti estesi mq. 285 catastali accessibili alla Via Vulcano.

L'appartamento è composto al piano terra da un ingresso, una zona soggiorno, una cucina, un w.c., una camera da letto e da una locale esterno, accessibile passando dalla particella 703 del foglio 42 di Valderice, composto da un disimpegno, un riposto ed un w.c.. Il primo piano, accessibile da scala a chiocciola in metallo, è composto da un terrazzo e da un sottotetto destinato a locale di sgombero. Il piano terra presenta una superficie utile di mq. 127,60 ed una altezza utile interna degli ambienti di m. 3,10. A piano primo, il terrazzo è esteso circa 45 mq. mentre il locale di sgombero sottotetto ha una superficie utile di mq. 63,70 ed un'altezza media di m. 2,50.

Dati catastali:

1. N.C.E.U. di Valderice, foglio 42, part. 136, sub. 8, cat. A/3, Cl. 6, Consist. 6,5 vani, Sup. Catast. Totale 161 mq., Rendita € 352,48, Via Soria n. 60 piano T-1
2. N.C.T. di Valderice, foglio 42, particella 135, qualità seminativo cl. 3, Superficie are 2 ca 5, R.D. € 0,79 R.A. € 0,37;
3. N.C.T. di Valderice, foglio 42, particella 706, qualità seminativo cl. 3, Superficie ca 80, R.D. € 0,31 R.A. € 0,14;

Confini:

Il fabbricato confina a nord con la Via Soria, a est con altro fabbricato ricadente sulla part. 138, a sud con terreni partt. 705 e 137, a ovest con altro appartamento ricadente sulla stessa part. 136. I terreni partt. 135 e 706, nella loro interezza, confinano a nord con terreni part.. 705 e 137, a est con part. 138, a sud con terreno part. 140, a ovest con la Via Vulcano.

Stato di manutenzione: Il fabbricato si trova cattivo stato di manutenzione. Alla data del sopralluogo sono stati rilevati ampie macchie di umidità in corrispondenza dell'intradosso dei solai di copertura, dei pavimenti e delle muratura interne ed esterne, oltre a importanti distacchi di intonaco all'intradosso dei solai causati da infiltrazioni provenienti dal terrazzo soprastante.

Parti comuni: -

Destinazione urbanistica: lo scrivente perito, in data 11/04/2022, ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Valderice il Certificato di Destinazione Urbanistica. Secondo tale certificato, rilasciato il 14/06/2022 prot. n. 9458: la particella di terreno n. 136 del foglio 42 di Valderice, su cui insiste il fabbricato, per la maggior parte della superficie ricade in zona C1 mentre per piccolissima parte è destinata ad "allargamento di sede viaria esistente"; le particelle di terreno nn. 135 e 706, invece, ricadono per piccola parte delle superfici in zona C1 e per la maggior parte sono destinate a "viabilità di progetto"; infine, la part. 135 è per piccolissima parte destinata ad "allargamento della sede viaria esistente".

Classe Energetica: Ai fini del trasferimento del fabbricato è stato predisposto l'attestato di prestazione energetica per l'unità abitativa identificata al fg. 42, part. 136, sub. 8. L'indice di prestazione è il seguente: Classe energetica: **G**, Indice IPE **218,58** kWh/mq anno.

Note: L'immobile presenta irregolarità edilizie regolarizzabili secondo le procedure ed i costi di cui al capitolo 10 della perizia. Si segnala che il pignoramento immobiliare trascritto il 28/02/2022 ai nn. 4697/2806 non investe le particelle di terreno n. 703 e 704, limitrofe al fabbricato ricadente sulla part. 136, destinate rispettivamente a corte scoperta retrostante (per mezzo della quale si accede al locale esterno dell'abitazione) e ad area scoperta interposta tra il lato nord del fabbricato (ove sono presenti gli accessi) e la Via Soria. L'immobile non è comodamente divisibile in natura.

Prezzo base d'asta: € 25.000,00

14 - SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 17/2020 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Appartamento residenziale a due elevazioni con terreni liberi retrostanti estesi mq. 285 catastali siti in Valderice, Via Soria n. 60 e Via Vulcano.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/3

Prezzo base d'asta: € 25.000,00

Ubicazione:	Valderice, Via Soria/Via Vulcano		
Diritto reale:	Piena proprietà	Quota	1/3
Dati catastali:	<ol style="list-style-type: none"> N.C.E.U. di Valderice, foglio 42, part. 136, sub. 8, cat. A/3, Cl. 6, Consist. 6,5 vani, Sup. Catast. Totale 161 mq., Rendita € 352,48, Via Soria n. 60 piano T-1 N.C.T. di Valderice, foglio 42, particella 135, qualità seminativo cl. 3, Superficie are 2 ca 5, R.D. € 0,79 R.A. € 0,37; N.C.T. di Valderice, foglio 42, particella 706, qualità seminativo cl. 3, Superficie ca 80, R.D. € 0,31 R.A. € 0,14; 		
Stato conservativo:	Il fabbricato si trova cattivo stato di manutenzione. Alla data del sopralluogo sono stati rilevati ampie macchie di umidità in corrispondenza dell'intradosso dei solai di copertura, dei pavimenti e delle muratura interne ed esterne, oltre a importanti distacchi di intonaco all'intradosso dei solai causati da infiltrazioni provenienti dal terrazzo soprastante		
Descrizione:	<p>L'appartamento è composto al piano terra da un ingresso, una zona soggiorno, una cucina, un w.c., una camera da letto e da una locale esterno, accessibile passando dalla particella 703 del foglio 42 di Valderice, composto da un disimpegno, un riposto ed un w.c.. Il primo piano, accessibile da scala a chiocciola in metallo, è composto da un terrazzo e da un sottotetto destinato a locale di sgombero.</p> <p>Il piano terra presenta una superficie utile di mq. 127,60 ed una altezza utile interna degli ambienti di m. 3,10. A piano primo, il terrazzo è esteso circa 45 mq. mentre il locale di sgombero sottotetto ha una superficie utile di mq. 63,70 ed un'altezza media di m. 2,50.</p>		
Classe energetica	<p>N.C.E.U. di Valderice, foglio 42, part. 136, sub. 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> Classe energetica: G, Indice IPE 218,58 kWh/mq anno. 		
Note	L'immobile presenta irregolarità edilizie regolarizzabili secondo le procedure ed i costi di cui al capitolo 10 della perizia. Si segnala che il pignoramento immobiliare trascritto il 28/02/2022 ai nn. 4697/2806 non investe le particelle di terreno n. 703 e 704, limitrofe al fabbricato ricadente sulla part. 136, destinate rispettivamente a corte scoperta retrostante (per mezzo della quale si accede al locale esterno dell'abitazione) e ad area scoperta interposta tra il lato nord del fabbricato (ove sono presenti gli accessi) e la Via Soria. L'immobile non è comodamente divisibile in natura.		