
TRIBUNALE DI TRAPANI

ESECUZIONE IMMOBILIARE 105/2023

BENE OGGETTO DI STIMA

UNITA IMMOBILIARE UNIFAMILIARE
SITA IN VALDERICE

VIA LIBERTÀ, 79

GIUDICE DR. GIOVANNI CAMPISI

CUSTODE GIUDIZIARIO

AVV. DEBORAH AZZOLINA

PERITO ARCH. PAMELA PAOLONI

ELABORATO PERITALE

LOTTO UNICO



TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pamela Paoloni, nell'Esecuzione Immobiliare 105/2023 del R.G.E.

promossa da

******omissis***, con sede legale in via ***omissis***, Conegliano (TV), C.F. e iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso-Belluno n. ***omissis***, e per essa come mandataria ***omissis*** con sede a Verona, viale ***omissis***, iscrizione al Registro delle Imprese di Verona P. Iva n. ***omissis***, elettivamente domiciliata presso l'indirizzo pec dell'avvocato ***omissis*** C.F. ***omissis***, che la rappresenta e difende.***

contro

Sig. ***omissis, nato a ***omissis*** C.F. ***omissis***, residente in ***omissis***.***



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	8
Precisazioni.....	8
Parti comuni.....	8
Servitù.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	15
Lotto Unico.....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 105/203 del R.G.E.....	16
Lotto Unico.....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	18



INCARICO

In data 10/02/2025, la sottoscritta Arch. Pamela Paoloni, con studio tecnico in Via Dell'oro n. 15 Xitta (TP) - 91100 - Trapani (TP), email archpamelapaoloni@libero.it, PEC pamelapaoloni@archiworldpec.it, Tel. 3208538724, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e successivamente accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Giovanni Campisi presso il Tribunale di Trapani.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** – Fabbricato ad uso civile abitazione sito in Valderice (TP), via Libertà, 79. Distinto in Catasto dei Fabbricati del Comune di Valderice al foglio 25, p.lla 307 sub. 16 cat. A/3, cl. 7, vani 7, piano primo, rendita catastale euro 451,90.

La sottoscritta al fine di assolvere l'incarico conferitole, ha eseguito sopralluogo in sito, preceduto da altri tentativi in cui non è stato possibile accedere, per recuperare i dati necessari eseguendo misurazioni, rilievi metrici e ritrazioni fotografiche al fine di acquisire informazioni relative allo stato del bene oggetto di pignoramento.

(Coord. Geografiche: 38.042075°N 12.624724° E)

DESCRIZIONE

- **Bene N° 1 Bene N° 1** – Fabbricato ad uso civile abitazione sito in Valderice (TP), via Libertà, 79. Distinto in Catasto dei Fabbricati del Comune di Valderice al foglio 25, p.lla 307 sub. 16 cat. A/3, cl. 7, vani 7, piano primo, rendita catastale euro 451,90.

L'abitazione oggetto di stima, è ubicata nel Comune di Valderice, in via Libertà, la zona è caratterizzata da un tessuto urbano a media densità edilizia, si trova poco distante dai servizi primari essenziali dove sono presenti negozi di prima necessità come alimentari, supermercati, farmacie, panifici, bar, ristoranti e pizzerie, queste attività consentono la copertura delle esigenze quotidiane. Per i trasporti pubblici ci sono collegamenti nelle vicinanze dell'immobile che permettono di recarsi nelle località limitrofe. A pochi chilometri sono facilmente raggiungibili località balneari di pregio caratterizzati da notevole interesse paesaggistico.

Inoltre l'intera area gode del privilegio di avere a poca distanza quinte naturalistiche notevoli, come la vista di Monte Erice, lo scenario del Monte Cofano e il promontorio di Custonaci.

L'unità immobiliare unifamiliare è formata dai seguenti ambienti: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, due bagni, tre vani, inoltre sono presenti due verande coperte di cui una chiusa con struttura in alluminio e vetri. La zona è caratterizzata dalla presenza prevalente di unità immobiliari a destinazione residenziale.

Caratteristiche della zona: residenziale a media densità, a traffico moderato con parcheggi sufficienti.



La zona è provvista dei principali servizi di urbanizzazione primaria.

Collegamenti principali: trasporti pubblici gommati.

Dal punto di vista commerciale l'immobile per tutte le caratteristiche sopra elencate, può risultare piuttosto appetibile sia per locazioni che per compravendite.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE





LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** – Fabbricato ad uso civile abitazione sito in Valderice (TP), via Libertà, 79. Distinto in Catasto dei Fabbricati del Comune di Valderice al foglio 25, p.la 307 sub. 16 cat. A/3, cl. 7, vani 7, piano primo, rendita catastale euro 451,90.

TITOLARITÀ

Sig. *omissis***, nato a ***omissis*** C.F. ***omissis***, residente in ***omissis*****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

Sig. *omissis***, nato a ***omissis*** C.F. ***omissis***, residente in ***omissis***. (Proprietà 1/1)**

CONFINI

- L'unità immobiliare sita a piano primo confina, nel suo insieme: a ovest con altra unità immobiliare di altra ditta identificata con il sub 15, a sud con spazio comune (sub 1) e parzialmente con altra unità abitativa di altra ditta identificata con il sub 22, a est e nord con spazio libero identificato dalla part. 308,



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Bene : Appartamento						
ingresso	~4,58 mq		1,00	~4,58 mq	~2,90 m	primo
soggiorno	~18,62 mq		1,00	~18,62 mq	~2,90 m	primo
cucina	~10,00 mq		1,00	~10,00 mq	~2,90 m	primo
disimpegno	~13,74 mq		1,00	~13,74 mq	~2,90 m	primo
ripostiglio	~3,00 mq		1,00	~3,00 mq	~2,90 m	primo
camera	~15,71 mq		1,00	~15,71 mq	~2,90 m	primo
camera	~10,53 mq		1,00	~10,53 mq	~2,90 m	primo
camera	~12,34 mq		1,00	~12,34 mq	~2,90 m	primo
bagno	~4,91 mq		1,00	~4,91 mq	~2,90 m	primo
bagno	~4,86 mq		1,00	~4,86 mq	~2,90 m	primo
Veranda coperta (sogg.)	~6,17 mq		0,35	~2,15		Primo
Veranda coperta (K.)	~7,70 mq		0,35	~2,69		
TOTALE	~112,16 mq	~117,55		~122,39 mq		

Totale superficie convenzionale: **~122,39 mq**

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati di classamento											
	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato
	25	307	16		A/3	7	7 vani	119 mq Esc. Aree estern 114 mq	€ 451,90	primo	

CRONISTORIA TITOLARITÀ CATASTALE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------



Dal 26/09/1990 al 24/12/2002	<p>***omissis***; ***omissis*** Ciascuno per i propri diritti.</p> <p>Costituzione in atti dal 26/09/1990 (n. 500/1988).</p>	Catasto Fabbricati Fig. 25, Part. 307, sub. 16.
Dal 24/12/2002 al 17/03/2008	<p>***omissis*** nato a ***omissis*** C.F. ***omissis***, Proprietà (1/1) in regime di comunione dei beni.</p> <p>Atto di compravendita ***omissis*** del 24/12/2002 ***omissis***.</p>	Catasto Fabbricati Fig. 25, Part. 307, sub. 16.
Dal 17/03/2008	<p>***omissis*** nato a ***omissis*** C.F. ***omissis***, Proprietà (1/1).</p> <p>Atto di compravendita ***omissis*** del 17/03/2008 ***omissis***.</p>	Catasto Fabbricati Fig. 25, Part. 307, sub. 16.

La titolarità catastale corrisponde a quella reale.

Corrispondenza catastale

Come da sopralluogo effettuato, la sottoscritta munita di tutta la documentazione acquisita presso l'ufficio del catasto di Trapani ha potuto constatare lo stato effettivo dei luoghi.

Per quanto concerne la corrispondenza catastale dell'immobile oggetto di stima, rispetto alla planimetria acquisita dalla scrivente, si può affermare una sostanziale corrispondenza. (cfr elaborato grafico immobile con C.T.U. - allegato 6).

STATO CONSERVATIVO

Da sopralluogo effettuato si è potuto constatare lo stato effettivo dei luoghi, così come riportato negli elaborati fotografici allegati alla presente (cfr repertorio fotografico - allegato 2).

Unità immobiliare al piano primo ad uso di civile abitazione, lo stato conservativo e manutentivo risulta nel complesso buono anche le finiture, gli infissi ed i rivestimenti risalgono alla costruzione dell'edificio e pertanto appaiono vetusti. I pavimenti sono in mattoni di scaglietta di marmo delle dimensioni di cm 30 x 30 ad eccezione del bagno che risulta piastrellato anche alle pareti con piastrelle di ceramica di colore chiaro con elementi salmone. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in metallo senza taglio termico, verniciato, con vetro singolo nonchè dotati di avvolgibili esterni. In alcuni ambienti sono presenti le seguenti problematiche: nella veranda esposta a nord si rileva ossidazione dell'armatura della soletta superiore con esposizione delle barre di armatura e distacco del cls copriferro, così come nella veranda sud ove si rileva la necessità di risanamenti delle strutture in aggetto. In alcuni ambienti le pareti presentano annerimenti probabilmente dovuti a ponti termici che generano condensa. I prospetti esterni dell'intero complesso edilizio risultano intonacati e completi dello strato di finitura, e versano in uno stato conservativo discreto. Si rimanda all'allegato fotografico per ulteriori dettagli.

PRECISAZIONI

Da richiesta effettuata all'esecutato, presente al momento del sopralluogo, l'immobile risulta sprovvisto di APE, nonché delle certificazioni degli impianti.

PARTI COMUNI

Vano scala, androne condominiale, lastrico solare, quant'altro normalmente è comune nei fabbricati residenziali plurifamiliari.



SERVITÙ

Non è presente alcuna servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le strutture portanti del maggiore fabbricato cui fa capo l'appartamento posto al piano primo, così come desumibile dalla documentazione tecnica consultata, sono realizzate con sistema intelaiato in c.a. su fondazione sempre in conglomerato cementizio a travi rovesce.

I solai sono di tipo misto in laterizi forati e cemento armato.

Le tramezzature interne sono eseguite con segati di tufo.

L'approvvigionamento idrico ed elettrico avviene tramite allacciamento alle reti pubbliche.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare non risulta occupato dall'esecutato né da altre persone.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Denuncia di costituzione	Data	N°
Dal 05/08/1988 al 24/12/2002	***omissis***, ***omissis***. Ciascuno per i propri diritti.	Costituzione	05/08/88	500/1988
		Presso	Data	Reg. N°

Periodo	Proprietà	Atto di divisione	Data	Repertorio N°
Dal 24/12/2002 al 17/03/2008	***omissis*** nato a ***omissis*** C.F. ***omissis*** proprietà 1/1, in regime di comunione dei beni.	Rogante	24/12/02	***omissis***
		Trascrizione	Data	n.
		Presso	06/01/03	***omissis***
		Ufficio del Registro di Trapani		

Periodo	Proprietà	Atto di divisione	Data	Repertorio N°
Dal 17/03/2008	***omissis*** nato a ***omissis*** C.F.	Rogante		



omissis proprietà 1/1. ***omissis*** 17/03/08 ***omissis***

Trascrizione			
Presso	Data	n.	
Ufficio del Registro di Trapani	18/03/08	***omissis***	

Per quanto riguarda l'immobile 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 invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

Atto Giudiziario - Verbale di Pignoramento immobili n. 19820 del 28/11/2023

A favore di:

omissis, *sede legale* ***omissis***.

Contro

Sig. *omissis***, nato a ***omissis*** C.F. ***omissis***, residente in ***omissis***.
(Proprietà 1/1)**

Formalità a carico della procedura

Iscrizioni

Ipoteca volontaria, n. 1116 del 18/03/2008, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondario del 17/03/2008 n. rep. 8491/3893 notaio ***omissis*** in Valderice.

Capitale € 80.000,00 Totale € 120.000,00 durata 25 anni.

A favore di:

omissis società *per azioni sede* ***omissis***, C.F. ***omissis*** (*domicilio ipotecario eletto presso agenzia di* ***omissis***).

Contro

Sig. *omissis***, nato a ***omissis*** C.F. ***omissis***, residente in ***omissis***.
(Proprietà 1/1)**

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Con riferimento al Piano Regolatore Generale, l'immobile ricade all'interno della zona omogenea denominata "programmi costruttivi (I.A.C.P. ETC)".



REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/85.

Non sono presenti vincoli artistici, storici alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La scrivente in seguito all'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Settore Urbanistica del Comune di Valderice, ha constatato che esiste depositata la seguente documentazione:

- 1) Licenza Edilizia del 15/09/1973 pratica n. 1.
- 2) Licenza del 03/12/1975 per il rinnovo della licenza n. 1 del 15/09/1973.
- 3) Licenza Edilizia per la variante al progetto approvato dalla C.E.C. Il 14/09/1973 relativo alla costruzione di n. 20 alloggi popolari del 12/02/1977.
- 4) Progetto per la costruzione di alloggi popolari in Valderice - Variante al progetto autorizzato con licenza edilizia del 12/02/1977 dotato di parere favorevole del 28/09/1981.
- 5) Certificato ex art. 28 della Legge 64/1974 del 09/11/1981 prot. n. 1263.
- 6) Autorizzazione di abitabilità del 11/11/1981. pratica n. 128.

Come da sopralluogo effettuato, la sottoscritta munita di tutta la documentazione acquisita presso UTC del Comune di Valderice (cfr elaborato progetto approvato - allegato 4), ha potuto constatare lo stato effettivo dei luoghi.

L'immobile allo stato attuale, si può considerare sostanzialmente conforme al suddetto progetto ad eccezione della chiusura a vetri della veranda lato nord in quanto di tale operazione non si è trovato riscontro nell'accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica.

Per una migliore comprensione di quanto fin qui esposto, si rimanda all'elaborato grafico redatto dalla scrivente (cfr elaborato grafico immobile con C.T.U. - allegato 6).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non risulta esistere il certificato energetico dell'immobile/APE.
- Non risulta esistere la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non risulta esistere la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non risulta esistere la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Come da comunicazione a mezzo posta elettronica ricevuta dall'Amministratore condominiale, *****omissis*****. (cfr allegato 8), il Sig. *****omissis*****, proprietario dell'immobile oggetto di stima, risulta debitore della somma di € **1.037,46** per le spese ordinarie oltre a € **20.918,79** per le spese condominiali straordinarie riferite ai deliberati lavori di: "Lavori di manutenzione straordinaria per rappezzi ai prospetti, risanamento delle parti strutturali, del condominio denominato Libertà 83, sito in Valderice via Libertà n.83"

FORMAZIONE LOTTI



Il lotto risulta così formato:

- **Bene N° 1** – Fabbricato ad uso civile abitazione sito in Valderice (TP), via Libertà, 79. Distinto in Catasto dei Fabbricati del Comune di Valderice al foglio 25, p.lla 307 sub. 16 cat. A/3, cl. 7, vani 7, piano primo, rendita catastale euro 451,90.

Il procedimento di stima sintetica - comparativa si basa, sul reperimento di valori unitari di mercato per beni di caratteristiche simili a quelle dei cespiti da stimare, in base ad atti di compravendita in libero mercato, rapportati all'epoca di stima. A tal fine sono state esperite delle indagini presso i competenti Uffici dell'Agenzia del territorio, studi di Enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto anche dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato da parte della sottoscritta. Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili simili: - ubicati in posizione analoga: Comune di Valderice e zone limitrofe con stessa destinazione d'uso: residenziale stagionale; con caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili, con opportune aggiunte e detrazioni, al bene in parola. In tutti i valori riscontrati si usa come parametro il metro quadro di "superficie commerciale".

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: TRAPANI

Comune: VALDERICE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO (DIRETTRICE EST-OVEST VIA VESPRI E ZONE CONTIGUE)

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1150	L	2,9	4	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	900	L	2,2	3,1	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Abitazione sita in Valderice (TP) via Libertà, 79.	Mq 122,39	760.00 €/mq	€ 93.016,40	100,00	€ 93.016,40
				Totale lotto:	€ 93.016,40

VALORE LOTTO = € 93.016,40

considerando inoltre la differenza degli oneri tributari su base catastale e reale, differenze dimensioni su base catastale e reale, assenza di garanzie per vizi, eventuali canoni o sanzioni demaniali,



cancellazione ipoteche e trascrizioni, tutto ciò considerato si ritiene di applicare un deprezzamento del 15% ai valori di stima.

€ 93.016,40 - 15% = € 79.063,94

Tabella di calcolo spese a carico dell'acquirente, per regolarizzazione e ripristino di opere	
Regolarizzazione o rimozione della chiusura a vetri della veranda lato nord	~ 1.000,00

VALORE TOTALE = € 79.063,94 arrotondato ad € 79.000,00

(diconsi Euro settantanovemila/00)

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. 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, li 31/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Pamela Paoloni

Elenco allegati:

- elaborato planimetrico, planimetria e visure catastali – allegato 1;
- repertorio fotografico - allegato 2;
- PRG – allegato 3;
- copia ultimo progetto approvato Comune allegato n. 4;
- raccomandata e ricevuta invio PEC alle parti allegato n. 5;
- elaborato grafico immobile n. 6;
- comunicazione dell'amministratore condominiale n. 7.



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** – Fabbricato ad uso civile abitazione sito in Valderice (TP), via Libertà, 79. Distinto in Catasto dei Fabbricati del Comune di Valderice al foglio 25, p.lla 307 sub. 16 cat. A/3, cl. 7, vani 7, piano primo, rendita catastale euro 451,90.

L'abitazione oggetto di stima, è ubicata nel Comune di Valderice, in via Libertà,

la zona è caratterizzata da un tessuto urbano a media densità edilizia, si trova poco distante dai servizi primari essenziali dove sono presenti negozi di prima necessità come alimentari, supermercati, farmacie, panifici, bar, ristoranti e pizzerie, queste attività consentono la copertura delle esigenze quotidiane. Per i trasporti pubblici ci sono collegamenti nelle vicinanze dell'immobile che permettono di recarsi nelle località limitrofe. A pochi chilometri sono facilmente raggiungibili località balneari di pregio caratterizzati da notevole interesse paesaggistico.

Inoltre l'intera area gode del privilegio di avere a poca distanza quinte naturalistiche notevoli, come la vista di Monte Erice, lo scenario del Monte Cofano e il promontorio di Custonaci.

L'unità immobiliare unifamiliare è formata dai seguenti ambienti: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, due bagni, tre vani, inoltre sono presenti due verande coperte di cui una chiusa con struttura in alluminio e vetri. La zona è caratterizzata dalla presenza prevalente di unità immobiliari a destinazione residenziale.

Caratteristiche della zona: residenziale a media densità, a traffico moderato con parcheggi sufficienti.

La zona è provvista dei principali servizi di urbanizzazione primaria.

Collegamenti principali: nessuno.

Dal punto di vista commerciale l'immobile per tutte le caratteristiche sopra elencate, può risultare piuttosto appetibile sia per locazioni che per compravendite.



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 20/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 – Appartamento di civile abitazione, posto al piano primo

Ubicazione:	Valderice (TP) – via Libertà, 79	
Diritto reale:	Proprietà	Quota 1/1
Tipologia immobile:	Unità immobiliare - civile abitazione	
	Identificato al catasto fabbricati del Comune di Valderice- foglio 25, part. 307, sub. 16 cat A/3	
	Superficie	113,28 mq
Stato conservativo:	Unità immobiliare al piano primo ad uso di civile abitazione, lo stato conservativo e manutentivo risulta nel complesso buono anche le finiture, gli infissi ed i rivestimenti risalgono alla costruzione dell'edificio e pertanto appaiono vetusti. I pavimenti sono in mattoni di scaglietta di marmo delle dimensioni di cm 30 x 30 ad eccezione del bagno che risulta piastrellato anche alle pareti con piastrelle di ceramica di colore chiaro con elementi salmone. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in metallo senza taglio termico, verniciato, con vetro singolo nonchè dotati di avvolgibili esterni. In alcuni ambienti sono presenti le seguenti problematiche: nella veranda esposta a nord si rileva ossidazione dell'armatura della soletta superiore con esposizione delle barre di armatura e distacco del cls copriferro, così come nella veranda sud ove si rileva la necessità di risanamenti delle strutture in oggetto. In alcuni ambienti le pareti presentano annerimenti probabilmente dovuti a ponti termici che generano condensa. I prospetti esterni dell'intero complesso edilizio risultano intonacati e completi dello strato di finitura, e versano in uno stato conservativo discreto. Si rimanda all'allegato fotografico per ulteriori dettagli.	
Descrizione:	L'abitazione oggetto di stima, è ubicata nel Comune di Valderice, in via Libertà, La zona è caratterizzata da un tessuto urbano a media densità edilizia, si trova poco distante dai servizi primari essenziali dove sono presenti negozi di prima necessità come alimentari, supermercati, farmacie, panifici, bar, ristoranti e pizzerie, queste attività consentono la copertura delle esigenze quotidiane. Per i trasporti pubblici ci sono collegamenti nelle vicinanze dell'immobile che permettono di recarsi nelle località limitrofe. A pochi chilometri sono facilmente raggiungibili località balneari di pregio caratterizzati da notevole interesse paesaggistico. Inoltre l'intera area gode del privilegio di avere a poca distanza quinte naturalistiche notevoli, come la vista di Monte Erice, lo scenario del Monte Cofano e il promontorio di Custonaci. L'unità immobiliare unifamiliare è formata dai seguenti ambienti: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, due bagni, tre vani, inoltre sono presenti due verande coperte di cui una chiusa con struttura in alluminio e vetri. La zona è caratterizzata dalla presenza prevalente di unità immobiliari a destinazione residenziale. Caratteristiche della zona: residenziale a media densità, a traffico moderato con parcheggi sufficienti. La zona è provvista dei principali servizi di urbanizzazione primaria. Collegamenti principali: trasporti pubblici gommati. Dal punto di vista commerciale l'immobile per tutte le caratteristiche sopra elencate, può risultare piuttosto appetibile sia per locazioni che per compravendite.	
Vendita soggetta a IVA:	No	



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Dalle visure ipotecarie sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

Atto Giudiziario – Verbale di Pignoramento immobili n. 19820 del 28/11/2023

A favore di:

*****omissis***, sede legale ***omissis***.**

Contro

Sig. *omissis***, nato a ***omissis*** C.F. ***omissis***, residente in ***omissis***.
(Proprietà 1/1)**

Formalità a carico della procedura

Iscrizioni

Ipoteca volontaria, n. 1116 del 18/03/2008, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondario del 17/03/2008 n. rep. 8491/3893 notaio *****omissis***** in Valderice.

Capitale € 80.000,00 Totale € 120.000,00 durata 25 anni.

A favore di:

*****omissis*** società per azioni sede ***omissis***, C.F. ***omissis*** (domicilio ipotecario eletto presso agenzia ***omissis***).**

Contro

Sig. *omissis***, nato a ***omissis*** C.F. ***omissis***, residente in ***omissis***.
(Proprietà 1/1)**

Formalità a carico della procedura

