

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. XXXXXX XXXXXX
nell'Esecuzione Immobiliare nr 3/2024 R.G.

Esecuzione Immobiliare

XXXXXX XXXXXX XXXXXX

contro

XXXXXX XXXXXX

N. Gen. Rep. 3/2024

ELABORATO PERITALE PRIVACY

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa X. XXXXXX

Custode Giudiziario: Avv. X. XXXXXX



SOMMARIO

INCARICO.....	3
PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE	3
LOTTO UNICO.....	3
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	3
TITOLARITÀ.....	3
CONFINI.....	4
CONSISTENZA	4
CRONOSTORIA DATI CATASTALI	4
DATI CATASTALI	5
STATO CONSERVATIVO	5
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	5
STATO DI OCCUPAZIONE	5
PROVENIENZE VENTENNALI	5
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	6
PRATICHE EDILIZIE	7
REGOLARITÀ EDILIZIA	7
CONFORMITÀ CATASTALE	7
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	7
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	8
PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.....	8

INCARICO

Con Decreto di Fissazione di Udienza ex art. 568 c.p.c., il sottoscritto Arch. XXXXXX XXXXXX, con studio in Paceco nella via XXXXXX xxx - email xxxxxxx@xxxxxxx.it, veniva nominato Esperto Stimatore, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito secondo le modalità stabilite dal G.E.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Lotto Unico** - Appartamento di piano terra con annesso locale garage, sito in Paceco (TP) nel viale XXXXXX XXXXXX x.

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare fa parte di un edificio in linea, destinato a civile abitazione, posto alla periferia di Paceco una zona ben definita sia per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che per i servizi che offre al pubblico.

L'accesso al fabbricato avviene mediante l'ingresso prospiciente il viale XXXXXX e XXXXXX, dove percorrendo un breve vialetto (foto 1), si raggiunge l'ingresso del fabbricato immettendo direttamente nell'androne condominiale dove sono collocati, in posizione centrale rispetto l'insieme, il corpo scala e ascensore di collegamento con l'appartamento che occupa parte del piano terra.

L'immobile è composto da ingresso-soggiorno (foto 2-3), cucina (foto 4-5) con annesso ripostiglio (foto 11) e disimpegno (foto 6) che disserva in senso antiorario una camera da letto (foto 7), un bagno (foto 8), un wc (foto 9) e ulteriori due camere da letto (foto 10).

Costituisce pertinenza esclusiva dell'appartamento un locale garage (foto 12) posto nel piano seminterrato dell'edificio.

LOTTO UNICO

Il compendio immobiliare costituente il lotto unico è formato dai seguenti beni:

- **Bene N. 1**- Immobile di civile abitazione di piano terra ubicato in Paceco nel viale XXXXXX e XXXXXX, censito al NCEU foglio 14 p.lla 1263 sub. 4, categoria A/2, classe 7, vani 6,5 rendita 469,98 €.
- **Bene N. 2**- Immobile destinato a locale garage di piano seminterrato ubicato in Paceco nel viale XXXXXX e XXXXXX, censito al NCEU foglio 14 p.lla 1263 sub. 12, categoria C/6, classe 6, mq 24,00 rendita 76,85 €.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione si appartiene ai seguenti esecutati:

- XXXXXX XXXXXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale xxxxxxxxxxxx

CONFINI

L'appartamento nella sua interezza confina a sud-ovest e nord-ovest con area libera condominiale, a sud-est in parte con la proprietà di Xxxxxx-Xxxxxx o loro aventi causa e in parte con vano scala, a nord-est con spazio condominiale; mentre il locale garage confina a sud-ovest e nord-ovest con area libera condominiale, a nord-est con la proprietà Xxxxxxx-Xxxxxx o loro aventi causa, a sud-est con vano scala.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda ¹	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Appartamento	105,00 mq	1,00	105,00 mq
Locale garage	24,00 mq	1,00	24,00 mq
Totale superficie convenzionale:			129,00 mq
Superficie convenzionale complessiva:			129,00 mq

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

CRONOSTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 28/02/2002 al 27/07/2003	Xxxxxx Xxxxxx	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1263, Sub. 4 Categoria A/2 Cl. 7, Cons. 6,5 vani Rendita € 469,98 Piano T Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1263, Sub. 12 Categoria C/6 Cl. 6, Cons. 24,00 mq Rendita € 76,85 Piano S1
Dal 28/07/2003 ad oggi	Xxxxxx Xxxxxx	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1263, Sub. 4 Categoria A/2 Cl. 7, Cons. 6,5 vani Rendita € 469,98 Piano T Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 1263, Sub. 12 Categoria C/6 Cl. 6, Cons. 24,00 mq Rendita € 76,85 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
	14	1263	4		A/2	7	6,5 vani	469,98 €	T
	14	1263	12		C/6	6	24,00 mq	76,85 €	S1

STATO CONSERVATIVO

Nel complesso l'immobile si presenta in uno stato di manutenzione ottimale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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

Travi: materiale c.a., condizioni buone.

Solai: tipologia latero-cemento, condizioni buone.

Infissi interni: tipologia a battente, materiale legno tamburato, condizioni buone.

Infissi esterni: tipologia a battente, materiale legno, oscuranti tapparella in pvc, condizioni buone.

Portone d'ingresso: tipologia anta battente, materiale blindato, condizioni buone.

Pavimentazione interna: materiale piastrelle in ceramica, condizioni buone.

Impianto elettrico: tipologia sottotraccia, tensione 220 V, condizioni buone, conformità da verificare a cura dell'aggiudicatario.

Impianto idrico: tipologia sottotraccia, condizioni buone, conformità da verificare a cura dell'aggiudicatario.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal sig.re XXXXXX XXXXXX e dal suo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/07/2003 ad oggi	XXXXXX XXXXX nato a Paceco il xx/xx/xxxx	Atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Notaio X. X. XXXXXX	28/07/2003	45037	/
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
		/	/	/	/

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen. n.	Reg. part. n.
		Trapani	09/08/2003	18941	15257

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria attiva** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del Notaio XXXXXX XXXXX del 18/05/2001 rep. n. 42763, iscritto a Trapani il 21/05/2001 Reg. gen. n. 10829 Reg. part. n. 1012 a favore di XXXXXX XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX (per la quota di 1/1)
Importo ipoteca: Lire 7.200.000.000
Importo capitale: Lire 3.600.000.000
- **Ipoteca legale attiva** derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 a firma di XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX del 22/10/2009 rep. n. 64716, iscritto a Trapani il 06/11/2009 Reg. gen. n. 27446 Reg. part. n. 4887 a favore di XXXXXX XXXXXX XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX (per la quota di 1/1)
Importo ipoteca: € 29.511,54
Importo capitale: € 14.755,77
- **Ipoteca in rinnovazione attiva** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del Notaio XXXXXX XXXXXX del 18/05/2001 rep. n. 42763, iscritto a Trapani il 07/05/2021 Reg. gen. n. 9282 Reg. part. n. 649, formalità di riferimento Reg. part. n. 1012 del 21/05/2001 a favore di XXXXXX XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX e XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX (per la quota di 1/1)
Importo ipoteca: € 3.718.489,67
Importo capitale: € 1.859.244,84

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare** derivante verbale di pignoramento immobili a firma del Tribunale di Trapani del 04/12/2023 rep. n. 1578, trascritto a Trapani il 22/01/2024 Reg. gen. n. 1417 Reg. part. n. 1177
Quota: 1/1 del bene pignorato
A favore di XXXXXX XXXXXX
contro XXXXXX XXXXXX

PRATICHE EDILIZIE

- Concessione Edilizia n. 883 del 25/08/2000 per la costruzione di n. 30 alloggi di Edilizia Economica e Popolare in località Seniazza ricadenti nei lotti 5-25-12-31 del P.E.E.P.
- Concessione Edilizia di variante n. 1016 del 11/03/2003 per la costruzione di n. 30 alloggi di Edilizia Economica e Popolare in località Seniazza ricadenti nei lotti 5-25-12-31 del P.E.E.P.
- Abitabilità n. 727 del 24/06/2003.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nessuna difformità.

CONFORMITÀ CATASTALE

Nessuna difformità.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Valutate le peculiarità del fabbricato, definiti gli elementi distintivi-specifici del bene in sé stesso (caratteristiche intrinseche) ed analizzato il contesto territoriale ed ambientale dove inserito (caratteristiche estrinseche), si è dato avvio alle operazioni di stima determinando il valore venale dell'immobile attraverso il metodo sintetico-comparativo.

Confrontando l'immobile in esame con altri simili che sono stati, o ancora lo sono, oggetto di compravendita all'interno dello stesso segmento di mercato, ed acquisendo informazioni da operatori del settore e osservatori del mercato immobiliare di Paceco, è stato individuato il valore unitario riferito al mq di superficie lorda (€/mq).

Successivamente sono stati individuati e determinati dei coefficienti di differenziazione, che tengono conto dei fattori intrinseci, estrinseci, di natura economica e tecnica, i quali opportunamente elaborati consentono di ottenere un unico coefficiente di merito.

Applicando al valore di mercato determinato in precedenza il coefficiente di differenziazione si ottiene il valore medio unitario di mercato al mq (di superficie lorda) più probabile che l'immobile può avere in un libero mercato di compravendita.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico costituito da un appartamento con annesso locale garage:

- **Bene N. 1-** Immobile di civile abitazione di piano terra ubicato in Paceco nel viale Xxxxxx e Xxxxxx, censito al NCEU foglio 14 p.lla 1263 sub. 4, categoria A/2, classe 7, vani 6,5 rendita 469,98 €.
- **Bene N. 2-** Immobile destinato a locale garage di piano seminterrato ubicato in Paceco nel viale Xxxxxx e Xxxxxx, censito al NCEU foglio 14 p.lla 1263 sub. 12, categoria C/6, classe 6, mq 24,00 rendita 76,85 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Appartamento con annesso locale garage	129,00 mq	1.085,50 €/mq	€ 140.029,50	100,00%	€ 140.029,50
Valore di stima:					€ 140.029,50

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Tipologia deprezzamento	valore
Riduzione del valore del 15% si applica per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria; nonché dal grado di appetibilità che assume, ad oggi, nel mercato immobiliare.	€ 21.004,43
Arrotondamento: Decremento monetario	€ 25,07
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

Valore finale di stima € 119.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

La presente si compone di 8 facciate oltre i seguenti allegati:

1. Planimetrie del lotto;
2. Fotografie del lotto;
3. Allegati all'elaborato peritale.

Trapani 19/06/2024

Il C.T.U.
Arch. XXXXXX XXXXXX