

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. XXXXXX XXXXXX
nell'Esecuzione Immobiliare nr 31/2024 R.G.

Esecuzione Immobiliare

XXXXXXXX XXXXXX

contro

XXXXXXXX XXXXXX

N. Gen. Rep. 31/2024

ELABORATO PERITALE

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa X. 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.....	3
CONSISTENZA	4
CRONOSTORIA DATI CATASTALI	4
DATI CATASTALI.....	4
STATO CONSERVATIVO.....	4
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	4
STATO DI OCCUPAZIONE.....	5
PROVENIENZE VENTENNALI.....	5
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	6
PRATICHE EDILIZIE.....	7
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	7
CONFORMIÀ 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 xx - email xxxxxx@xxxxxx.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** - Locale commerciale, in Trapani (TP), via Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx angolo via del Xxxxxx xxx.

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare, posto al piano terra di un edificio a una sola elevazione, è costituito da un locale commerciale (foto 1), sorge alla periferia di Trapani in un'area ben definita sia per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sia per i servizi che la zona offre al pubblico. L'accesso all'immobile avviene direttamente da quattro ingressi pedonali rispettivamente due prospicienti la via Xxxxxx Xxxxxxx e due la via del Xxxxxxx immettendo direttamente all'interno dell'attività commerciale.

L'immobile è costituito da un ampio locale (foto 2-4) a cui è annesso un servizio igienico (foto 3) opportunamente disimpegnato.

LOTTO UNICO

Il compendio immobiliare costituente il lotto unico è formato dal seguente bene:

- **Bene N. 1-** Locale commerciale di piano terra ubicato in Trapani nella via Xxxxxxx Xxxxxx Xxxxxxx angolo via del Xxxxxxx, censito al NCEU foglio 3 p.lla 2080, categoria C/1, classe 3, mq 229,00 rendita 4.470,55 €.

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 al seguente esecutato:

- Xxxxxx Xxxxxx (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXX XXX XXXXX XXXXX

CONFINI

L'immobile nella sua interezza confina a nord con via del Xxxxxx, a est con le proprietà Xxxxxx-Xxxxxx-Xxxxxx o loro aventi causa, a sud con la proprietà Xxxxxx-Xxxxxx o loro aventi Causa e a ovest con la via Xxxxxx.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda ¹	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Locale commerciale	252,00 mq	1,00	252,00 mq
Totale superficie convenzionale:			252,00 mq
Superficie convenzionale complessiva:			252,00 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 30/06/1987 al 22/08/2016	Xxxxxxx Xxxxxx	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1450 Categoria C/1 Cl. 3, mq 229,00 Rendita Lire 3.549,00 Piano T
Dal 13/06/2008 ad oggi	Xxxxxxx Xxxxxx	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 2080 Categoria C/1 Cl. 3, mq 229,00 Rendita € 4.470,55 Piano T

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
	3	2080			C/1	3	Mq 229,00	4.470,55 €	T

STATO CONSERVATIVO

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

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 alluminio, 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 essere libero e nelle disponibilità dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
Dal 13/06/2008 ad oggi	XXXXXX XXXXXX nato a Erice il xx/xx/xxxx	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Notaio X. XXXXXX	13/06/2008	59621	/
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. n.	Vol. n.
		/	/	/	/
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen. n.	Reg. part. n.
Trapani	19/06/2008	16054	11258		
Dal 20/06/1974 al 13/06/2008	XXXXXX XXXXXX nato a Trapani il 07/11/1937	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio n.	Raccolta n.
		Notaio X. XXXXXX	20/06/1974	67390	/
		Registrazione			
		Presso	Data	n.	Vol. n.
		Trapani	25/06/1974	4322	/
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen. n.	Reg. part. n.
Trapani	08/07/1974	12432	11111		

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 X. Xxxxxx del 13/06/2008 rep. n. 59622, iscritto a Trapani il 19/06/2008 Reg. gen. n. 16055 Reg. part. n. 2604
a favore di Xxxxxx Xxxxx xxx
contro Xxxxxx Xxxxxx
Importo ipoteca: € 435.000,00
Importo capitale: € 290.000,00
IPOTECA ISCRITTA SULL'IMMOBILE ALLORA CENSITO CON LA P.LLA 1450 DEL FOGLIO 3.
- **Ipoteca giudiziale attiva** derivante da Sentenza di condanna a firma del Tribunale di Trapani del 18/11/2015 rep. n. 1387, iscritto a Trapani il 08/01/2016 Reg. gen. n. 269 Reg. part. n. 15
a favore di Xxxxxx Xxxxx xxx
contro Xxxxxx Xxxxxx
Importo ipoteca: € 90.000,00
Importo capitale: € 61.840,00
IPOTECA ISCRITTA SULL'IMMOBILE ALLORA CENSITO CON LA P.LLA 1450 DEL FOGLIO 3.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare** derivante verbale di pignoramento immobili a firma del Tribunale di Trapani del 19/08/2017 rep. n. 1313, trascritto a Trapani il 05/10/2017 Reg. gen. n. 17909 Reg. part. n. 13915
Quota: 1/1 del bene pignorato
a favore di Xxxxxx Xxxxx xxx
contro Xxxxxx Xxxxxx
- **Pignoramento immobiliare** derivante verbale di pignoramento immobili a firma del Tribunale di Trapani del 06/04/2022 rep. n. 480, trascritto a Trapani il 18/05/2022 Reg. gen. n. 10249 Reg. part. n. 8543
Quota: 1/1 del bene pignorato
a favore di Xxxxxx Xxxxx xxx
contro Xxxxxx Xxxxxx
PIGNORAMENTO SULL'IMMOBILE ALLORA CENSITO CON LA P.LLA 1450 DEL FOGLIO 3.
- **Pignoramento immobiliare** derivante verbale di pignoramento immobili a firma del Tribunale di Trapani del 05/03/2024 rep. n. 460, trascritto a Trapani il 28/03/2024 Reg. gen. n. 6971 Reg. part. n. 5694
Quota: 1/1 del bene pignorato
a favore di Xxxxxx Xxxxx xxx
contro Xxxxxx Xxxxxx

PRATICHE EDILIZIE

- Concessione edilizia in sanatoria n. 85 del 16/09/1998 per realizzazione di un fabbricato destinato ad attività commerciale, ai sensi della Legge 47/85;
- Agibilità rilasciata in data 01/04/2008.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dal confronto con la planimetria di cui alla Concessione edilizia in sanatoria n. 85 del 16/09/1998 con lo stato di fatto dei luoghi si evince la realizzazione di una struttura in acciaio per la costruzione di un soppalco, oltre alla variazione planimetrica del servizio igienico.

Se ne contempla per la regolarizzazione mediante redazione e presentazione di SCIA in sanatoria.

Spese tecniche, oneri e oblazioni **€ 9.000,00**

Gli oneri e le oblazioni saranno quantificati in maniera specifica a seguito di istruttoria da parte del competente Ufficio Tecnico Comunale, non escludendo, con la presente, la possibilità di sostanziali variazioni.

CONFORMITÀ CATASTALE

Ripristinata la regolarità urbanistica occorrerà variare le planimetrie catastali.

Se ne contempla la regolarizzazione mediante redazione e presentazione presso l'Ufficio del Territorio, Servizi Catastali, dell'Agenzia delle Entrate di pratica Docfa.

Spese tecniche ed Oneri **€ 1.000,00**.

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 Trapani, 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 dal seguente immobile:

- **Bene N. 1**- Locale commerciale di piano terra ubicato in Trapani nella via Xxxxxx Xxxxxx Xxxxxx angolo via del Xxxxxxx n. 100/A, censito al NCEU foglio 3 p.lla 2080, categoria C/1, classe 3, mq 229,00 rendita 4.470,55 €.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Locale commerciale	252,00 mq	720,26 €/mq	€ 181.505,52	100,00%	€ 181.505,52
Valore di stima:					€ 181.505,52

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.	€ 27.225,83
Arrotondamento: Decremento monetario	€ 279,69
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 10.000,00
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 € 144.000,00

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. Planimetria del lotto;
2. Fotografia del lotto;
3. Allegati all'elaborato peritale.

Trapani 29/11/2024

Il C.T.U.
Arch. Antonino Aleo