



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRAPANI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

76/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Loredana Ciulla

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CUSTODE:

Avv. Luigi Toscano Pecorella

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/10/2022



TECNICO INCARICATO:

MARCO BAJATA

CF:BJTMRC76E11D423V

con studio in VALDERICE (TP) VIA CHIESANUOVA 64

telefono: 3477165530

email: marco.bajata@gmail.com

PEC: marco.bajata@ordineingegneritrapani.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: MARCO BAJATA
Pagina 1 di 35



TRIBUNALE ORDINARIO - TRAPANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 76/2021

LOTTO 1ASTE
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A villa singola a VALDERICE VIA LINCIASELLA SOTTANA, della superficie commerciale di **180,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Abitazione in villino composto da due piani fuori terra oltre lastrico solare e giardino. L'unità Immobiliare è composta al piano terra da veranda coperta, disimpegno, cucina, bagno, e due camere da letto. Al piano primo è composto da salone-ingresso, disimpegno ' cucina , bagno, due camere da letto, tre balconi. le scale danno accesso anche al terrazzo calpestabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t-1, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 220 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 5, consistenza 8,5 vani, rendita 1.207,22 Euro, indirizzo catastale: VIA ENRICO TOTI, piano: T-1, intestato a

Coerenze: l'intero lotto confina a Nord con la via Linciasella Sottana, a Sud con la via Umbria, ad Ovest ed est con terreni di pertinenza delle villette limitrofe.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1973.

ASTE
GIUDIZIARIE.it**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	180,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 249.812,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 212.340,63
Data della valutazione:	14/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. Durante il sopralluogo l'immobile era abitato dai debitori e dai figli.

ASTE
GIUDIZIARIE.it**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: MARCO BAJATA
Pagina 2 di 35



4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 17/11/2005 a Trapani ai nn. rg 37401 rp 9737, a favore di Montepaschi se.ri.t, contro *****
Importo ipoteca: 203711

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 17/04/2013 a Trapani ai nn. RG 8083 RP 14981, a favore di Riscossione Sicilia spa, contro *****
derivante da pignoramento esattoriale

pignoramento, trascritta il 03/10/2013 a Trapani ai nn. RG 18393 RP 14981, a favore di Unicredit s.p.a, contro *****

sentenza di fallimento, trascritta il 14/09/2001 a Trapani ai nn. RG 18007 RP 14173, a favore di FINO 2 SECURITISATION SRL, contro *****

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	

Si legge dalla nota di trascrizione che l'immobile è gravato da... omissis... *DIRITTO DI PASSAGGIO DA ESERCITARSI SULLA STRADA PRIVATA LIMITROFA IN SUL LATO SUD E CON LA COMPROPRIETA' DEL POZZO D'ACQUA SITO A CONFINE FRA L'IMMOBILE DI CUI AL PUNTO 1.1 DEL QUADRO C E LA PROPRIETA' GALLETI, LIMITROFA IN SUL LATO OVEST, QUI PRECISANDOSI CHE ANALOGHI DIRITTO DI PASSAGGIO E COMPROPRIETA' DEL POZZO E DEL RELATIVO IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO COMPETONO ALLE ALTRE UNITA' REALIZZATE DAL PRECEDENTE PROPRIETARIO DELL'UNITA' IN OGGETTO, SIGNOR GIUSEPPE MANNINA...omissis...*

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

***** e ***** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita



(dal 07/08/2002), con atto stipulato il 07/08/2002 a firma di Not. Gino Di Vita ai nn. rep 27906 di repertorio, trascritto il 08/10/2002 a Trapani ai nn. RG 16398 rp 13521

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Garuccio Giuseppe & C. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/01/1999 fino al 07/08/2002), con atto stipulato il 25/01/1999 a firma di Not. Gino Di Vita ai nn. rep 22645 di repertorio, trascritto il 09/02/1999 a Trapani ai nn. rg 2250 rp 1924

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **18/1972**, intestata a Mannina Giuseppe, per lavori di costruzione di una villetta a due piani, rilasciata il 29/03/1972 con il n. 18 di protocollo, agibilità del 23/12/1972 con il n. 18 di protocollo

Concessione Edilizia N. **58/2003**, intestata a ***** ***** e ***** ***** , per lavori di Trasformazione piano terra, presentata il 17/02/2003 con il n. prot 3761 di protocollo, rilasciata il 31/07/2003 con il n. 58/2003 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Modificato dal D.D.G. 268 del 30-9-2013 pubblicato sulla G.U.R.S. n° 48 del 25-10-2013, l'immobile ricade in zona z.t.o c1. Norme tecniche di attuazione ed indici: espansione urbana con tipologia edilizia tradizionale inserita in contesti del centro urbano e/o delle frazioni già edificati. si faccia riferimento all'art 20 delle norme tecniche di attuazione.....omissis.. " Le zone omogenee "C1" si attuano nel rispetto dei seguenti indici e parametri: · DENSITÀ FONDIARIA: 1,00 mc./mq.. · DENSITA' TERRITORIALE: 0,85 mc/mq. DISTANZE: minima dal confine m.5,00 o in aderenza; minima tra fabbricati e pareti finestrate m.10,00 e pareti di edifici antistanti; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; In rapporto all'altezza deve rispettare i ml/ml 2/3 con un limite minimo di m.5,00. La distanza minima tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (ad esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di: · m.5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m.7,00; · m.7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m.7,00 e m.15,00; · m.10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m.15,00; -Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che forniscono oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate e previsioni plano-volumetrici. - ALTEZZA: massima consentita m. 8,00 - NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA: 2 (due); - RAPPORTO DI COPERTURA: massimo consentito 50 %; - SUPERFICIE A VERDE: minimo 30 % dell'area non edificata; - PARCHEGGIO: 1/10 della volumetria esistente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal sopralluogo effettuato il giorno 09/06/2022 è emerso quanto segue: - al piano terra la zona indicata come portico è stata trasformata in camera da letto - è stato ricavato un ulteriore cucinino affianco alla cucina esistente - è stato ampliato il bagno di piano terra modificandone l'ingresso - è stato modificato il prospetto aprendo la porta del locale " salone " - è stato ricavato sotto il balcone del piano primo un locale ripostiglio. - sul confine ovest sono stati



costruiti locali di sgombero e/o accessori - in porzione del giardino lato nord è stato rinvenuto un box amovibile in ferro oltre a varie gabbie da animali da cortile . Si ritengono tali ultimi manufatti, viste le dimensioni, rientranti tra i lavori di edilizia libera indicati al p.to 47 del glossario per edilizia libera (Decreto Scia 2 - 25 novembre 2016, n.222) in cui sono compresi anche “i ricoveri per animali domestici e da cortile, voliera e assimilata, con relativa recinzione” (normativa di riferimento: d.p.r 380/01 e ss.mm.ii)

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile a condizione**.

Costi di regolarizzazione:

- messa in pristino del locale forno ed accessori lato ovest: €2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale non risulta aggiornata allo stato di fatto odierno. Inoltre l'immobile non risulta inserito in mappa. (normativa di riferimento: d.p.r 138/98)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento doc.fa: €.400,00
- Aggiornamento pre.geo: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1-2 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il piano terra, modificato con concessione edilizia 58/2003 rispetto all'originario progetto di costruzione della casa, non rispetta il requisito igienico sanitario minimo dell'altezza minima abitabile, fissata a 2.70 ml. è stata misurata un'altezza utile interna di ml 2,58 inferiore al minimo regolamentare. Inoltre allo stato odierno l'immobile risulta ricadente in zona c1 con un indice di 1,00 mc/ mq. I locali di piano terra quindi dovranno avere in caso di sanatoria una destinazione d'uso compatibile con l'altezza riscontrata. (normativa di riferimento: d.p.r 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile a condizione**

Costi di regolarizzazione:

- oneri tecnici progetto di sanatoria art 36: €2.500,00
- sanzioni amministrative: €1.000,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN VALDERICE VIA LINCIASELLA SOTTANA

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a VALDERICE VIA LINCIASELLA SOTTANA, della superficie commerciale di **180,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (***** *)
- 1/2 di piena proprietà (***** *)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: MARCO BAJATA
Pagina 5 di 35

Abitazione in villino composto da due piani fuori terra oltre lastrico solare e giardino. L'unità Immobiliare è composta al piano terra da veranda coperta, disimpegno, cucina, bagno, e due camere da letto. Al piano primo è composto da salone-ingresso, disimpegno, cucina, bagno, due camere da letto, tre balconi. le scale danno accesso anche al terrazzo calpestabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t-1, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 220 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 5, consistenza 8,5 vani, rendita 1.207,22 Euro, indirizzo catastale: VIA ENRICO TOTI, piano: T-1, intestato a ***** , ***** *****

Coerenze: l'intero lotto confina a Nord con la via Linciasella Sottana, a Sud con la via Umbria, ad Ovest ed est con terreni di pertinenza delle villette limitrofe.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1973.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:		
<i>cancello:</i> scorrevole realizzato in acciaio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in piastrelle	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura con coibentazione ASSENTE , il rivestimento è realizzato in intonaco cementizio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:

F [245.27 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Piano terra	112,00	x	50 %	=	56,00
Piano primo	93,00	x	100 %	=	93,00
terrazza praticabile	90,00	x	15 %	=	13,50
Giardino	600,00	x	3 %	=	18,00
Totale:	895,00				180,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2022

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Villa unifamiliare

Indirizzo: Via Misericordia

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 1.875,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.687,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2022

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: villa a schiera

Indirizzo: via Emilia

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 199.000,00 pari a 1.530,77 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 179.100,00 pari a 1.377,69 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2022

Fonte di informazione: O.M.I
 Descrizione: Ville e Villini
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 1.700,00 pari a 1.700,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 0 %
 Prezzo: 1.700,00 pari a 1.700,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel calcolo del valore del bene, viste le difformità riscontrate si è ritenuto opportuno associare un peso del 50 % alla superficie del piano terra in quanto non valutabile come civile abitazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 180,50 x 1.500,00 = 270.750,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
STATO DI MANUTENZIONE DEI PROSPETTI	-13.537,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 257.212,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 257.212,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Nella prima fase del processo estimativo si è venuti a conoscenza dei prezzi pagati negli ultimi anni di beni simili uniformi per caratteristiche (zona residenziale, altezza di piano, servizi in zona, etc. etc.). Per la ricerca dei dati di mercato di immobili simili, ci si è basati quindi sulla scorta di dati a disposizione e su consultazioni di riviste del settore. Inoltre è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato immobiliare con dati aggiornati al primo semestre 2021, dati pubblicati sul sito dell'Agenzia

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Trapani, ufficio del registro di Trapani, conservatoria dei registri immobiliari di Trapani, ufficio tecnico di Valderice, agenzie: Valderice-Trapani

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;



tecnico incaricato: MARCO BAJATA
 Pagina 8 di 35



- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	180,50	0,00	257.212,50	257.212,50
				257.212,50 €	257.212,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 249.812,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 37.471,88**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 212.340,63**



TRIBUNALE ORDINARIO - TRAPANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 76/2021

LOTTO 2ASTE
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A** terreno agricolo a VALDERICE, frazione c/da Rosariello, della superficie commerciale di **1.380,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (***** *)
- 1/2 di piena proprietà (***** *)

Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 62 (catasto terreni), reddito agrario 2,49 €, reddito dominicale 5,35 €, intestato a ***** - *****

Coerenze: la particella confina a sud ovest con la particella 63 a sud est con particelle 14-98-61 e a nord ovest con particella 273 e 613

Presenta una forma regolare, un'orografia collinare, i seguenti sistemi irrigui: assenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Oliveto

B terreno agricolo a VALDERICE, frazione c/da Rosariello, della superficie commerciale di **170,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (***** *)
- 1/2 di piena proprietà (***** *)

Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 97 (catasto terreni), reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,66 €, intestato a ***** - *****

Coerenze: confina a nord-ovest con particella 98, nord est particella 113, sud-est con particella 130 e sud ovest con particella 66

Presenta una forma rettangolare, un'orografia collinare, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: seminativo, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Oliveto

C terreno agricolo a VALDERICE, frazione c/da Rosariello, della superficie commerciale di **910,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (***** *)
- 1/2 di piena proprietà (***** *)

Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 98 (catasto terreni), superficie 910, reddito agrario 1,64 €, reddito dominicale 3,52 €, intestato a ***** - *****

Coerenze: confina a nord ovest con canale, a nord est con la particella 114, a sud ovest con la particella 66 e Sud-Est con la particella 97

Presenta una forma rettangolare, un'orografia collinare, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Oliveto

D terreno agricolo a VALDERICE, frazione c/da Rosariello, della superficie commerciale di **250,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (***** *)
- 1/2 di piena proprietà (***** *)

ASTE
GIUDIZIARIE.ittecnico incaricato: MARCO BAJATA
Pagina 10 di 35

Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 113 (catasto terreni), qualita/classe 3 classe, superficie 250, reddito agrario 2,49 €, reddito dominicale 5,35 €, intestato a ***** - *****
Coerenze: confina a Sud Est con particella 130, Nord Ovest particella 114, Nord Est particella 60 e sud Ovest particella 97

Presenta una forma quadrangolare, un'orografia Collinare, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Oliveto

E terreno agricolo a VALDERICE, frazione c/da Rosariello, della superficie commerciale di **1.370,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*****)
- 1/2 di piena proprietà (*****)

Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 114 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 1370, reddito agrario 2,48 €, reddito dominicale 5,31 €, intestato a ***** - *****

Coerenze: Nord Ovest con canale, Sud Est con particella 113, Nord Est particella 61 e sud Ovest particella 98

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.080,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.040,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 10.192,80
Data della valutazione:	14/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Terreni in Valderice in contrada Rosariello dell'estensione complessiva di mq 4000 circa.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 17/04/2013 a Trapani ai nn. RG 8083 RP 14981, a favore di Riscossione Sicilia spa, contro ***** *, derivante da pignoramento esattoriale

pignoramento, trascritta il 03/10/2013 a Trapani ai nn. RG 18393 RP 14981, a favore di Unicredit s.p.a, contro ***** e *****

sentenza di fallimento, trascritta il 14/09/2001 a Trapani ai nn. RG 18007 RP 14173, a favore di FINO 2 SECURITISATION SRL, contro *****

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

***** e ***** per la quota di 1/2 Ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 12/09/2006), con atto stipulato il 12/09/2006 a firma di Not. Camilleri ai nn. rep 6515/2568 di repertorio, trascritto il 25/09/2006 a Trapani ai nn. RG 29216 rp 17425

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Basiricò Salvatore per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/10/1999 fino al 12/09/2006), con atto stipulato il 06/10/1999 a firma di Not. Barresi Ugo ai nn. rep 24682 di repertorio, trascritto il 28/10/1999 a Trapani ai nn. rg18144 rp 14585

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Modificato dal D.D.G. 268 del 30-9-2013 pubblicato sulla G.U.R.S. n° 48 del 25-10-2013, l'immobile ricade in zona Zona Agricola Z.T.O E1-PARTI DEL TERRITORIO DESTINATI A USI AGRICOLI. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA - VALDERICE (Artt: Art. 45 - ZTO E1). Una piccola parte dei terreni ricade nella fascia di rispetto (mt 10,00) da fiumi canali privati, ai sensi R.D. 523 DEL 25/07/1904



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ****8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: La coltura in atto non corrisponde a quanto evidenziato dal sopralluogo. (normativa di riferimento: D.P.R 138/98)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica variazione colturale: €.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN VALDERICE, FRAZIONE C/DA ROSARIELLO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a VALDERICE, frazione c/da Rosariello, della superficie commerciale di **1.380,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (***** *)
- 1/2 di piena proprietà (***** *)

Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 62 (catasto terreni), reddito agrario 2,49 €, reddito dominicale 5,35 €, intestato a ***** _ *****

Coerenze: la particella confina a sud ovest con la particella 63 a sud est con particelle 14-98-61 e a nord ovest con particella 273 e 613

Presenta una forma regolare, un'orografia collinare, i seguenti sistemi irrigui: assenti, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Oliveto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



descrizione	consistenza		indice	commerciale
seminativo	1.380,00	x	100 %	1.380,00
Totale:	1.380,00			1.380,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.380,00 x 3,00 = **4.140,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 4.140,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 4.140,00

BENI IN VALDERICE, FRAZIONE C/DA ROSARIELLO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a VALDERICE, frazione c/da Rosariello, della superficie commerciale di **170,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (***** *)
- 1/2 di piena proprietà (***** *)

Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 97 (catasto terreni), reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,66 €, intestato a ***** _ *****
- Coerenze: confina a nord-ovest con particella 98, nord est particella 113, sud-est con particella 130 e sud ovest con particella 66

Presenta una forma rettangolare, un'orografia collinare, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: seminativo, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Oliveto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

ASTE
GIUDIZIARIE.it

seminativo 3 classe	170,00	x	100 %	=	170,00
Totale:	170,00				170,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 170,00 x 3,00 = **510,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 510,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 510,00**

BENI IN VALDERICE, FRAZIONE C/DA ROSARIELLO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a VALDERICE, frazione c/da Rosariello, della superficie commerciale di **910,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (***** *)
- 1/2 di piena proprietà (***** *)

Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 98 (catasto terreni), superficie 910, reddito agrario 1,64 €, reddito dominicale 3,52 €, intestato a ***** - *****
- Coerenze: confina a nord ovest con canale, a nord est con la particella 114, asud ovest con la particella 66 e Sud-Est con la particella 97

Presenta una forma rettangolare, un'orografia collinare, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Oliveto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: MARCO BAJATA
Pagina 15 di 35

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
seminativo 3 classe	910,00	x	100 %	=	910,00
Totale:	910,00				910,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 910,00 x 3,00 = **2.730,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.730,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.730,00**

BENI IN VALDERICE, FRAZIONE C/DA ROSARIELLO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a VALDERICE, frazione c/da Rosariello, della superficie commerciale di **250,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (***** *)
- 1/2 di piena proprietà (***** *)

Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 113 (catasto terreni), qualita/classe 3 classe, superficie 250, reddito agrario 2,49 €, reddito dominicale 5,35 €, intestato a ***** - *****
- Coerenze: confina a Sud Est con particella 130, Nord Ovest particella 114, Nord Est particella 60 e sud Ovest particella 97

Presenta una forma quadrangolare, un'orografia Collinare, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Oliveto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

tecnico incaricato: MARCO BAJATA
Pagina 16 di 35

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
seminativo 3 classe	250,00	x	100 %	=	250,00
Totale:	250,00				250,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 250,00 x 3,00 = 750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 750,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 750,00

BENI IN VALDERICE, FRAZIONE C/DA ROSARIELLO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a VALDERICE, frazione c/da Rosariello, della superficie commerciale di **1.370,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (***** *)
- 1/2 di piena proprietà (***** *)

Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 114 (catasto terreni), qualita/classe seminatoivo 3, superficie 1370, reddito agrario 2,48 €, reddito dominicale 5,31 €, intestato a ***** - *****

Coerenze: Nord Ovest con canale , Sud Est con particella 113, Nord Est particella 61 e sud Ovest particella 98

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
seminativo 3	1.370,00	x	100 %	=	1.370,00
Totale:	1.370,00				1.370,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.370,00 x 3,00 = **4.110,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 4.110,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 4.110,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Trapani, ufficio del registro di Trapani, conservatoria dei registri immobiliari di Trapani, ufficio tecnico di Valderice, agenzie: Trapani

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.380,00	0,00	4.140,00	4.140,00
B	terreno agricolo	170,00	0,00	510,00	510,00
C	terreno agricolo	910,00	0,00	2.730,00	2.730,00

D	terreno agricolo	250,00	0,00	750,00	750,00
E	terreno agricolo	1.370,00	0,00	4.110,00	4.110,00
				12.240,00 €	12.240,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 12.040,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 1.806,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 41,20**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 10.192,80**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: MARCO BAJATA
Pagina 19 di 35



TRIBUNALE ORDINARIO - TRAPANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 76/2021

LOTTO 3ASTE
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A** appartamento a TRAPANI via Vito Beltrami, della superficie commerciale di **148,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (***** *)
- 1/2 di piena proprietà (***** *)

Appartamento di civile abitazione, posto al piano primo di un maggiore edificio a sei elevazioni fuori terra con struttura in.ca. L'appartamento è composta da un ingresso, soggiorno, cucina, due wc e tre camera da letto di cui una ha accesso ad un ampio terrazzo. Ha una superficie catastale di mq 152 comprensiva del terrazzo e dei balconi. unitamente all'appartamento vi è un posto auto identificato nel corpo B della presente lotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 294 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 7 vani, rendita 614,58 Euro, indirizzo catastale: VIA VITO BELTRAMI s.n.c. , piano: 1, intestato a ***** - ***** - ***** *, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: Confina ad Ovest con la via via S. Calvino ad est con cortile comune a Nord la terrazza confina con altro edificio a sud con il sub 7 appartamento complanare.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

B posto auto a TRAPANI via Vito Beltrami, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (***** *)
- 1/2 di piena proprietà (***** *)

Posto Auto scoperto, con accesso dalla via Via Salvatore Calvino

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 294 sub. 19 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 22,93 Euro, indirizzo catastale: via Salvatore Calvino s.n.c., piano: T, intestato a ***** - ***** - ***** *, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	160,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 171.250,00

ASTE
GIUDIZIARIE.ittecnico incaricato: MARCO BAJATA
Pagina 20 di 35

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 144.867,50

Data della valutazione:

14/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ***** senza alcun titolo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 17/11/2005 a Trapani ai nn. rg 37401 rp 9737, a favore di montepaschi se.ri.t, contro ***** e ***** , derivante da art 77 dpr 602/73.
Importo ipoteca: 203711

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 17/04/2013 a Trapani ai nn. RG 8083 RP 14981, a favore di Riscossione Sicilia spa, contro ***** , derivante da pignoramento esattoriale

pignoramento, trascritto il 03/10/2013 a Trapani ai nn. RG 18393 RP 14981, a favore di Unicredit s.p.a, contro ***** e *****

sentenza di fallimento, trascritto il 14/09/2001 a Trapani ai nn. RG 18007 RP 14173, a favore di FINO 2 SECURITISATION SRL, contro *****

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 768,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 695,00
Millesimi condominiali:	73,68

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

***** E ***** per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di atto di compravendita (dal 07/05/2003), con atto stipulato il 07/05/2003 a firma di Notaio Cavasino Giacomo ai nn. rep 44005 di repertorio, trascritto il 09/05/2003 a Trapani ai nn. rg 11412 rp9490

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **337/2003**, intestata a Canino Cav. Giuseppe, per lavori di Costruzione di un fabbricato per civile Abitazione, presentata il 13/11/2002 con il n. 11687 di protocollo, rilasciata il 19/01/2003 con il n. 122 di protocollo, agibilità del 11/02/2003

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: parziale chiusura del balcone lato nord con infissi in alluminio

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sanatoria ai sensi art 20 lr 4_2003: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1-2 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN TRAPANI VIA VITO BELTRAMI
APPARTAMENTO
 DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TRAPANI via Vito Beltrami, della superficie commerciale di **148,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (***** *)
- 1/2 di piena proprietà (***** *)

Appartamento di civile abitazione, posto al piano primo di un maggiore edificio a sei elevazioni fuori terra con struttura in.ca. L'appartamento è composta da un ingresso, soggiorno, cucina, due wc e tre camera da letto di cui una ha accesso ad un ampio terrazzo. Ha una superficie catastale di mq 152 comprensiva del terrazzo e dei balconi. unitamente all'appartamento vi è un posto auto identificato nel corpo B della presente lotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 294 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 7, consistenza 7 vani, rendita 614,58 Euro, indirizzo catastale: VIA VITO BELTRAMI s.n.c. , piano: 1, intestato a ***** - ***** - ***** ***** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
 Coerenze: Confina ad Ovest con la via via S. Calvino ad est con cortile comune a Nord la terrazza confina con altro edificio a sud con il sub 7 appartamento complanare.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2002.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:	
<i>cancello:</i> doppia anta a battente realizzato in metallo	al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in	buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Firmato Da: BAJATA MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68f7385f71a05a841f5a6b48a76e6d80



alluminio

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

al di sopra della media



protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica

al di sopra della media



Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato

al di sopra della media



Degli Impianti:

idrico: sottotraccia con alimentazione in cisterna

nella media



elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V

buono



CLASSE ENERGETICA:



[241.45 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	129,00	x	100 %	=	129,00
balconi	26,00	x	25 %	=	6,50
Terrazza	130,00	x	10 %	=	13,00
Totale:	285,00				148,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/10/2022

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: quadrilocale

Indirizzo: via selinunte

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 149.000,00 pari a 1.146,15 Euro/mq



tecnico incaricato: MARCO BAJATA
Pagina 24 di 35



Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 134.100,00 pari a 1.031,54 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: quadrilocale

Indirizzo: via Archi

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 1.107,14 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 147.250,00 pari a 1.051,79 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2022

Fonte di informazione: agenzia delle entrate

Descrizione: abitazione di tipo civile

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	148,50	x	1.100,00	=	163.350,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 163.350,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 163.350,00
---	----------------------

BENI IN TRAPANI VIA VITO BELTRAMI

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a TRAPANI via Vito Beltrami, della superficie commerciale di **12,00 mq** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (***** *)
- 1/2 di piena proprietà (***** *)

Posto Auto scoperto, con accesso dalla via Via Salvatore Calvino

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 294 sub. 19 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 22,93 Euro, indirizzo catastale: via Salvatore Calvino s.n.c., piano:

tecnico incaricato: MARCO BAJATA
Pagina 25 di 35



T, intestato a ***** - ***** , derivante da Variazione del
09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto Auto scoperto	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 700,00 = **8.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 8.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 8.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Nella prima fase del processo estimativo si è venuti a conoscenza dei prezzi pagati negli ultimi anni di beni simili uniformi per caratteristiche (zona residenziale, altezza di piano, servizi in zona, etc. etc.). Per la ricerca dei dati di mercato di immobili simili, ci si è basati quindi sulla scorta di dati a disposizione e su consultazioni di riviste del settore. Inoltre è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato immobiliare con dati aggiornati al primo semestre 2021, dati pubblicati sul sito dell'Agenzia

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Trapani, ufficio del registro di Trapani, conservatoria dei registri immobiliari di Trapani, ufficio tecnico di Trapani



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	148,50	0,00	163.350,00	163.350,00
B	posto auto	12,00	0,00	8.400,00	8.400,00
				171.750,00 €	171.750,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 171.250,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**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: **€. 25.687,50**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 695,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 144.867,50**



tecnico incaricato: MARCO BAJATA
Pagina 27 di 35

TRIBUNALE ORDINARIO - TRAPANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 76/2021

LOTTO 4ASTE
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a VALDERICE VIA CAMPANIA 15, frazione SANT'ANDREA, della superficie commerciale di **159,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****

*****) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, scala Esterna, ha un'altezza utile interna di ml 2.70

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 357 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 8 vani, rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: VIA CAMPANIA, 15, piano: 1, intestato a *****

*****, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Coerenze: Confina a Nord Ovest con terreno identificato con la particella 357 sud ovest con strada di accesso sud est con area della particella 356 a Nord Est con area Particella 355

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

B Giardino a VALDERICE VIA CAMPANIA 15, frazione SANT'ANDREA, della superficie commerciale di **4,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****

*****)

Area pertinenziale destinata a Giardino di proprietà esclusiva del sub 3. esteso mq 165

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 520 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: VIA CAMPANIA s.n.c., intestato a *****

ASTE
GIUDIZIARIE.it**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	164,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 142.560,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 121.176,00
Data della valutazione:	14/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo

ASTE
GIUDIZIARIE.it**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**ASTE
GIUDIZIARIE.ittecnico incaricato: MARCO BAJATA
Pagina 28 di 35

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

si evince dalla lettura dell'atto di acquisto che la porzione nord-est della copertura è proprietà esclusiva dell'unità immobiliare di piano terra

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

***** e ***** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 03/10/2002), con atto stipulato il 03/10/2002 a firma di Not Cavasino Giacomo ai nn. rep 40516 di repertorio, registrato il 08/10/2002 a Trapani, trascritto il 08/10/2002 a Trapani ai nn. RG 20309 RP 16781

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

***** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 04/08/2000 fino al 03/10/2002), con atto stipulato il 04/08/2000 a firma di Notaio Cavasino ai nn. rep 29898 di repertorio, registrato il 21/08/2000 a Trapani, trascritto il 17/08/2000 a Trapani ai nn. rg 15140 rp 12305

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 53/2003, intestata a ***** e ***** per lavori di sopraelevazione piano primo, presentata il 07/11/1986 con il n. 16846 di protocollo, rilasciata il 19/12/2003 con il n. 53/2003 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Modificato dal D.D.G. 268 del 30-9-2013 pubblicato sulla G.U.R.S. n° 48 del 25-10-2013, l'immobile ricade in zona z.t.o cl. Norme tecniche di attuazione ed indici: espansione urbana con tipologia edilizia tradizionale inserita in contesti del centro urbano e/o delle frazioni già edificati. si faccia riferimento all'art 20 delle norme tecniche di attuazione....omissis.. " Le zone omogenee "C1" si attuano nel rispetto dei seguenti indici e parametri: · DENSITÀ FONDIARIA: 1,00 mc./mq. · DENSITA' TERRITORIALE: 0,85 mc/mq. DISTANZE: minima dal confine m.5,00 o in aderenza; minima tra fabbricati e pareti finestrate m.10,00 e pareti di edifici antistanti; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; In rapporto all'altezza deve rispettare i ml/ml 2/3 con un limite minimo di m.5,00. La distanza minima tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (ad esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di: · m.5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m.7,00; · m.7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m.7,00 e m.15,00; · m.10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m.15,00; -Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che forniscono oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate e previsioni plano-volumetrici. - ALTEZZA: massima consentita m. 8,00 - NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA: 2 (due); - RAPPORTO DI COPERTURA: massimo consentito 50 %; - SUPERFICIE A VERDE: minimo 30 % dell'area non edificata; - PARCHEGGIO: 1/10 della volumetria esistente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alla planimetria allegata alla concessione edilizia in sanatoria si riscontra un allargamento del vano portante fra la zona cucina/pranzo ed il soggiorno. la zona riposto è stata unita con la camera da letto. per la regolarizzazione dei presenti abusi è necessario presentare istanza di sanatoria ai sensi dell'art 37 del dpr 380/2001 e produrre un certificato di idoneità sismica per le opere eseguite su parti strutturali non preventivamente autorizzate oltre la variazione planimetrica catastale. Si rileva sul corpo B del presente lotto (area identificata con la particella 520) la presenza di un piccolo vano in muratura presumibilmente adibito a ricovero per cani. Si ritiene tale manufatto, viste le dimensioni, rientrante tra i lavori di edilizia libera indicati al p.to 47 del glossario per edilizia libera (Decreto Scia 2 -25 novembre 2016, n.222) in cui sono compresi anche "i ricoveri per animali domestici e da cortile, voliera e assimilata, con relativa recinzione" (normativa di riferimento: d.p.r 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria edilizia ai sensi dell'art 37 dpr 380/2001: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4-5 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione planimetrica (normativa di riferimento: d.p.r 138/98)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica doc.fa : €400,00



protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio

nella media 

Degli Impianti:

idrico: sottotraccia con alimentazione in al di sotto della media 

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220

al di sopra della media 

CLASSE ENERGETICA:



[239 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	150,00	x	100 %	=	150,00
verande	63,00	x	15 %	=	9,45
Totale:	213,00				159,45

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/10/2022

Fonte di informazione: O.M.I

Descrizione: Abitazioni civili

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 159,45 x 900,00 = **143.505,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



tecnico incaricato: MARCO BAJATA
Pagina 32 di 35



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 143.505,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 143.505,00

BENI IN VALDERICE VIA CAMPANIA 15, FRAZIONE SANT'ANDREA

GIARDINO

DI CUI AL PUNTO B

Giardino a VALDERICE VIA CAMPANIA 15, frazione SANT'ANDREA, della superficie commerciale di **4,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** *****)
 Area pertinenziale destinata a Giardino di proprietà esclusiva del sub 3. esteso mq 165

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 520 (catasto fabbricati), categoria F/1, indirizzo catastale: VIA CAMPANIA s.n.c., intestato a ***** *****

Presenta una forma rettangolareIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
giardino	165,00	x	3 %	=	4,95
Totale:	165,00				4,95

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4,95 x 900,00 = 4.455,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 4.455,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 4.455,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Nella prima fase del processo estimativo si è venuti a conoscenza dei prezzi pagati negli ultimi anni di beni simili uniformi per caratteristiche (zona residenziale, altezza di piano, servizi in zona, etc. etc.). Per la ricerca dei dati di mercato di immobili simili, ci si è basati quindi sulla scorta di dati a disposizione e su consultazioni di riviste del settore. Inoltre è stato utilizzato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare con dati aggiornati al primo semestre 2021, dati pubblicati sul sito dell'Agenzia

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Trapani, ufficio del registro di Trapani, conservatoria dei registri immobiliari di Trapani, ufficio tecnico di Valderice, agenzie: Trapani-Valderice

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	159,45	0,00	143.505,00	143.505,00
B	Giardino	4,95	0,00	4.455,00	4.455,00
				147.960,00 €	147.960,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 5.400,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 142.560,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

€ 21.384,00



l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 121.176,00

data 14/10/2022



il tecnico incaricato
MARCO BAJATA



tecnico incaricato: MARCO BAJATA
Pagina 35 di 35

