



TRIBUNALE DI TRAPANI

ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata



contro



N. Gen. Rep. **150/19**



Giudice Dr. _____

Custode Giudiziario Avv. _____



ELABORATO PERITALE

RAPPORTO DI STIMA



Tecnico incaricato: _____

iscritto all'Albo della provincia di _____ al N. _____

iscritto all'Albo del Tribunale di Trapani

C.F. _____

con studio in _____ () Via _____

telefono: _____

email: _____



Giudice Dr. _____

Curatore/Custode: Avv. _____

Perito: _____

1 di 8



A. Proprietà per ½ di un immobile sito nel Comune di Trapani nella via Cassarà Ninni n. 3 così identificato al N.C.E.U. e costituito da :

1. **Piano primo appartamento, iscritto al N.C.E.U. di Trapani al Fig. 8 p.IIa 409 sub. 45** – Cat. A/2 – Classe 7 – 7 vani – Sup. Mq. 129,00 – Escluse aree scoperte Mq. 124,00 - Rendita €. 614,58;
2. **Piano terra autorimessa iscritto al N.C.E.U. di Trapani al Fig. 8 p.IIa 409 sub. 15** – Cat. C/6 – Classe 5 – Consistenza 15 mq. - Rendita €. 55,78;

Intestati a:

- a. Per ½ in regime di comunione dei beni a _____ nata a _____ il _____ c.f. _____;
- b. Per ½ in regime di comunione dei beni a _____ nato a _____ il _____ c.f. _____;

A seguito di sentenza del Tribunale di Trapani n. 470/2022 RG n. 2320/2020 Rep. 595/2022 del 17.05.2022 a seguito di opposizione della comproprietaria _____ il Giudice ha disposto al creditore procedente ad agire esecutivamente limitatamente alla quota di proprietà di ½ del compendio mobiliare pignorato nella titolarità del debitore esecutato _____.

La superiore proprietà sita nel Comune di Trapani nella via Cassarà Ninni n. 3 fa parte di un più ampio fabbricato composto da n. 6 elevazioni fuori terra e si trova al piano primo.

Per quanto riguarda il fabbricato trattasi di costruzione realizzata giusta C.E. n. 287 del 31.05.85 e successiva variante approvata dalla C.E. al n. 380 nella seduta del 14.12.1987.

Trattasi dunque di un appartamento sito al piano primo con ingresso comune dalla via Cassarà Ninni n. 3. Attraverso il vano scala, dotato di ascensore, si accede al piano primo dove si sviluppa l'appartamento composto da un corridoio da cui si accede ai singoli vani : cucina, soggiorno, studio, w.c, bagno, n. 3 camere da letto e un ripostiglio oltre ai due balconi sui ambedue i prospetti. L'appartamento è inoltre dotato di una autorimessa posta al piano terra. Tutti i vani ricevono luce diretta dall'esterno.

Il fabbricato nel suo insieme si presenta in buone condizioni così come anche l'appartamento idoneo alla sua attuale destinazione abitativa. Le rifiniture interne sono di buona qualità con pavimenti in ceramica, infissi interni in legno, impianto idrico ed elettrico sottotraccia ad incasso e infissi esterni in alluminio dotati di avvolgibili in plastica. La zona è provvista delle opere di urbanizzazione primarie e l'immobile è allacciato alle reti metano, idriche e fognanti comunali.

Dal sopralluogo effettuato risulta che l'appartamento è conforme alla planimetria catastale. La superficie in pianta dell'appartamento al fabbricato, al lordo delle murature è pari a mq. 129,00 oltre i balconi di circa mq. 12,00 oltre al locale autorimessa di mq. 15,00.

Il tutto sviluppa dunque una superficie lorda complessiva ragguagliata pari a Mq. 131,00 per l'appartamento e mq. 15 per il locale box auto.

L'unità immobiliare risulta in buono stato di manutenzione e perfettamente idonea all'uso a cui è destinata.

L'unità immobiliare è dotata di APE redatto dal Geom. _____ in data 28.10.2013.

Confina: a nord con l' appartamento complanare, a est con cortile comune, a sud con appartamento complanare e ad ovest con cortile comune sulla via Cassarà.

Giudice Dr. _____
Curatore/Custode: Avv. _____
Perito: _____



2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona : Residenziale-commerciale;

Caratteristiche zone limitrofe : Residenziale, commerciale

3. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è in atto in affitto con regolare contratto di locazione sottoscritto in data 01.01.19 e registrato il 17.01.19 per la durata di anni 4 prorogato automaticamente per altri 4 anni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli : **Nessuna**

4.1.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. assegn. casa coniugale: **Nessuna**

4.1.1.3 Atti di asservimento urbanistico : **Nessuno**

4.1.1.4 Altri limitazioni d'uso : **Nessuno**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura

4.2.1 Iscrizioni :

IPOTECHE

1. **Iscrizione n. 6669/556 del 27.03.2012** – Ipoteca in rinnovazione (n.reg.part. 815 del 02.04.92) derivante da giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n. 815 del Tribunale di Marsala del 31.03.1992 a favore di _____ con sede a _____, contro _____ nato a _____ il _____ per gli immobili siti in Trapani nella via Cassarà Ninni n. 3 iscritti al N.C.E.U. al fg. 8 p.lla 409 sub. 45-15;

4.2.2 **PIGNORAMENTI**

1. **Pignoramento** immobiliare notificato dal Tribunale di Trapani in data 12.12.2019 n. 1752/2019 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Trapani il 23.12.2019 ai nn. 23009/18245 in favore di _____ con sede a _____, contro _____ nato a _____ il **25.02.54.** per gli immobili siti in Trapani nella via Cassarà Ninni n. 3 iscritti al N.C.E.U. al fg. 8 p.lla 409 sub. 45-15;

4.2.3. **INTERVENUTI**

Nessuno

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

5. Conformità urbanistica edilizia e catastale:

1. Edificio realizzato giusta C.E. n. 287 del 31.05.85 e successiva variante approvata dalla C.E. al n. 380 nella seduta del 14.12.1987;
2. **Conformità catastale**
Risulta dichiarato al N.C.E.U. di Trapani e lo stato planimetrico attuale è conforme allo stato di fatto.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER GLI ACQUIRENTI

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 936,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora
Scadute al momento della perizia: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 467,33

Giudice Dr. _____

Curatore/Custode: Avv. _____

Perito: _____

3 di 8





7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

7.1 Attuali proprietari

- a. 1/2 al Signor _____ nato a _____ il _____;
b. ½ alla Sig.ra _____ nato a _____ il _____;

7.2 Precedenti proprietari

L'immobile perviene agli attuali proprietari in virtù dei seguenti titoli:

1. **Assegnazione alloggi cooperative del 07.07.89 del Notaio _____ rep. 24271 trascritto a Trapani il 25.07.89 al n. 112;**



8. DESCRIZIONE IMMOBILE LOTTO UNICO

La superiore proprietà sita nel Comune di Trapani nella via Cassarà Ninni n. 3 fa parte di un più ampio fabbricato composto da n. 6 elevazioni fuori terra e si trova al piano primo.

Per quanto riguarda il fabbricato trattasi di costruzione realizzata giusta C.E. n. 287 del 31.05.85 e successiva variante approvata dalla C.E. al n. 380 nella seduta del 14.12.1987.

Trattasi dunque di un appartamento sito al piano primo con ingresso comune dalla via Cassarà Ninni n. 3. Attraverso il vano scala, dotato di ascensore, si accede al piano primo dove si sviluppa l'appartamento composto da un corridoio da cui si accede ai singoli vani : cucina, soggiorno, studio, w.c, bagno, n. 3 camere da letto e un ripostiglio oltre ai due balconi sui ambedue i prospetti. L'appartamento è inoltre dotato di una autorimessa posta al piano terra. Tutti i vani ricevono luce diretta dall'esterno.

Il fabbricato nel suo insieme si presenta in buone condizioni così come anche l'appartamento idoneo alla sua attuale destinazione abitativa. Le rifiniture interne sono di buona qualità con pavimenti in ceramica, infissi interni in legno, impianto idrico ed elettrico sottotraccia ad incasso e infissi esterni in alluminio dotati di avvolgibili in plastica. La zona è provvista delle opere di urbanizzazione primarie e l'immobile è allacciato alle reti metano, idriche e fognanti comunali.

Dal sopralluogo effettuato risulta che l'appartamento è conforme alla planimetria catastale.

La superficie in pianta dell'appartamento al fabbricato, al lordo delle murature è pari a mq. 129,00 oltre i balconi di circa mq. 12,00 oltre al locale autorimessa di mq. 15,00.

Il tutto sviluppa dunque una superficie lorda complessiva ragguagliata pari a Mq. 132,00 per l'appartamento e mq. 15 per il locale box auto.

L'unità immobiliare risulta in buono stato di manutenzione e perfettamente idonea all'uso a cui è destinata.

L'unità immobiliare è dotata di APE redatto dal Geom. _____ in data 28.10.2013.

Confina: a nord con la appartamento complanare, a est con cortile comune, a sud con appartamento complanare e ad ovest con cortile comune sulla via Cassarà.

Destinazione urbanistica:

Art. 107 B.2 – Zona per l'edilizia residenziale pubblica (ERP), agevolata, sovvenzionata o convenzionata, esistente e di completamento La Zona "B.2" comprende le aree interessate da edilizia residenziale pubblica, agevolata, sovvenzionata e convenzionata esistente e di completamento. **Sono ammesse le altre destinazioni d'uso compatibili con la residenza di cui al precedente art. 106.** Le previsioni del P.R.G. nella Zona "B.2" si attuano con intervento edilizio diretto o Piani di Recupero (PR) di iniziativa pubblica o privata anche su singoli isolati o singoli edifici.

Giudice Dr. _____

Curatore/Custode: Avv. _____

Perito: _____

4 di 8



Gli interventi consentiti sono i seguenti: a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 nel rispetto della volumetria esistente; b) demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri del precedente art. 106. Gli interventi di nuova edificazione si attuano con i parametri di cui al precedente art. 106. Le aree libere di pertinenza devono essere sistemate a verde ed alberate.

Art. 106 B.1 – Zona del tessuto urbano esistente e di completamento La Zona "B.1" comprende il tessuto urbano esistente e di completamento del centro urbano. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di somministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali, artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi, cliniche private, attività del terziario e servizi connessi. Le previsioni del P.R.G. nella Zona "B.1" si attuano con intervento edilizio diretto. Gli interventi consentiti sono i seguenti: a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 nel rispetto della volumetria esistente; b) ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione sulle aree libere nel rispetto delle seguenti prescrizioni: - nei lotti di terreno aventi una superficie non superiore a 120 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) non può superare i 9 m³/metro quadrato con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100 m³ nei casi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione; - nei lotti di terreno con una superficie superiore a 120 metri quadri e fino a 200 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiario (If) non può superare i 6 m³/metro quadrato per un massimo di 1.000 m³ con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100 m³ nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione; - nei lotti di superficie superiore a 200 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiario non può superare i 5 m³/metro quadrato con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100 m³ nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione; Valgono inoltre le seguenti prescrizioni: - è consentita la costruzione in aderenza o a confine; - il distacco dai confini è di metri 5,00 tranne il caso di costruzione in aderenza o a confine; - l'altezza massima degli edifici è pari a metri 14,50 con le limitazioni della normativa antisismica; - per gli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione nei lotti di superficie superiore a 200 metri quadri il rapporto di copertura massimo consentito è 0,70; - gli eventuali distacchi tra edifici, tranne nel caso di formazione di cortili interni e nel caso che tra detti edifici vi siano interposte strade pubbliche, debbono essere pari ad almeno metri 10,00; - nei cortili interni sui quali prospettino solo locali di servizio (cucina non abitabile, servizi igienici, lavanderie, ripostigli, locali in ogni caso di superficie inferiore a metri quadri 9,00) le distanze tra pareti saranno non inferiori a metri 5,00; - in tutti i casi va mantenuto l'allineamento a cortina continua sul fronte stradale degli edifici esistenti; - i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100 m³ nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione. L'intervento edilizio diretto è altresì ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria e la cui superficie è superiore a 1.000 metri quadri con obbligo di planovolumetrico ferme restando le prescrizioni e i parametri di cui ai commi precedenti. L'effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno le principali, deve essere attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, della quale deve farsi esplicita menzione nell'atto di concessione edilizia. Nei limiti di densità come sopra stabiliti è consentito superare l'altezza massima dell'edificio con un piano attico contenuto entro un'inclinata a 45° dalla quota di gronda la cui altezza utile interna minima è di metri 2,70. In tal caso il numero di elevazioni complessive dell'edificio è di $n^{\circ} 4 + 1 = n^{\circ} 5$. Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di Concessione Edilizia devono essere sistemate a verde ed alberate. Il progetto di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve specificare le essenze delle piantumazioni arboree ed arbustive previste. Nel caso in cui l'intervento edilizio è finalizzato alla realizzazione di attrezzature alberghiere, il lotto dovrà essere superiore a 200 metri quadri e l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 6 m³/metro quadrato. Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Giudice Dr. _____
Curatore/Custode: Avv. _____
Perito: _____
5 di 8

8.1 CALCOLO DELLE SUPERFICI

Destinazione	Parametro	Superficie Mq.	Coefficiente	Valore equivalente
Unità Immobiliare	Superficie reale lorda	129,00	1	129,00
Balconi	“ “	12,00	0.25	3,00
Box auto	“ “	15,00	1	15,00
	TOTALE SUPERFICI	156,00		147,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali :

<i>Strutture verticali:</i>	materiale : C.A. – Condizioni : buone
<i>Solai :</i>	tipologia : soletta C.A.- Condizioni : buone
<i>Copertura:</i>	tipologia : piana – Condizioni : buone
<i>Componenti edilizie e costruttive</i>	
<i>Infissi esterni :</i>	tipologia: In alluminio – Condizioni: buone
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: laterizi – coibentazione: nessuna – rivestimento: intonaco Condizioni: buone
<i>Pavimentazione interna:</i>	materiale: ceramica – Condizioni: Buone
<i>Portone ingresso:</i>	materiale: anta a battente – materiale: legno Condizioni : Buone
<i>Impianti</i>	
<i>Elettrico:</i>	Tipologia : ad incasso – Condizioni: Buone
<i>Idrico:</i>	Tipologia : ad incasso – Condizioni: Buone
<i>Telefonico:</i>	Tipologia : ad incasso – Condizioni: Buone
<i>Metano:</i>	Tipologia : ad incasso – Condizioni: Buone
<i>Ascensore:</i>	Presente
<i>Fognatura:</i>	Tipologia : in rete comunale

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'UNITA'

9.1. CRITERIO DI STIMA

Il criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore del bene di che trattasi è quello sintetico-comparativo, basato sulla determinazione del valore venale. Il valore venale si identifica con il valore economico del bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie e pertanto lo scrivente ha effettuato una specifica ricerca, presso operatori del settore immobiliare che operano nella zona, sui valori di altri immobili ubicati nello stesso sito e con la stessa destinazione residenziale, ed in considerazione anche, delle stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) secondo i criteri dettati dal Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate. Al fine di effettuare la stima con il criterio sintetico comparativo si è ritenuto opportuno considerare quale parametro di valutazione il metro quadrato di superficie lorda. Va tenuto in debito conto che la localizzazione dell'immobile assume un valore importante e viene tenuto come elemento di assoluta rilevanza per la determinazione del valore di mercato. Inoltre la qualità dell'immobile e la sua attuale funzione incidono molto sul suo valore. L'analisi ha anche preso a riferimento le agenzie immobiliari che operano nel territorio al fine di addivenire ad un prezzo di mercato il più vicino possibile alla realtà locale.

Giudice Dr. _____

Curatore/Custode: Avv. _____

Perito: _____

6 di 8



Tenuto conto di dunque di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ed assunte le opportune informazioni in riferimento ai prezzi attuali e quelli pagati negli ultimi anni per beni simili a quello da valutare, il prezzo medio individuato in condizioni ordinarie per l'appartamento oscilla da € 780 a € 1.100/mq. e per il locale box da € 800 a € 1.000/mq.

Ovviamente valutato anche il tempo di vita e le condizioni dell'immobile, che si possono considerare buone, e l'attuale andamento del mercato immobiliare e le condizioni dell'immobile il sottoscritto ritiene di fissare il prezzo di vendita dell'appartamento in € 1.000/mq. e per il box in € 900/mq.

9.2. FONTI DI INFORMAZIONI

Catasto di Trapani, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani, ufficio tecnico di Trapani, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio, Agenzie immobiliari di Trapani.



9.3. VALUTAZIONE DELLA PROPRIETA'

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore
1	Abitazione	132,00	€ 1.000,00	€ 132.000,00
2	Box auto	15,00	€ 900,00	€ 13.500,00
Totale				€ 145.500,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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:

€ 21.825,00

Spese tecniche e oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale e successiva abitabilità :

Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese pagamento arretrati Condominio a carico dell'acquirente:

€ 467,33,

9.5. Prezzo 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 e condominiale a carico della procedura:

€ 123.207,67



Giudice Dr. _____

Curatore/Custode: Avv. _____

Perito: _____

7 di 8





Considerato che la procedura si riferisce ad un solo intestatario il valore della stima del bene ai fini della vendita risulta pari alla metà del valore finale e quindi pari, in cifra tonda, a €. 61.603,00.

Il CTU



Giudice Dr. _____
Curatore/Custode: Avv. _____
Perito: _____

