
TRIBUNALE DI TRAPANI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

Xxxxxx Xxxxxx

contro

Xxxxxx Xxxxxx

N. Gen. Rep. **00019/18**

Giudice Dr.ssa **X. Xxxxxx**
Custode Giudiziario Avv. **X. Xxxxxx**

ELABORATO PERITALE PRIVACY

Lotto 2

*Tecnico incaricato: Arch. Xxxxxx Xxxxxx
iscritto all'Ordine degli Architetti di Trapani al N. xxx
iscritto all'Albo del Tribunale di Trapani al N. xxx
C.F. xxxxxxxxxxxx - P.Iva xxxxxxxxxxxx*

*con studio in Trapani (Trapani) Via Xxxxx Xxxxxx xxx
cellulare: xxxxxxxxx
email: xxxxxxxxx@xxxxx.com*



Beni ad Alcamo in XXXXXX XXXXXX xxx
Lotto 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un deposito sito ad Alcamo in XXXXXX XXXXXX xxx.

Il compendio immobiliare fa parte di un edificio costituito da quattro piani fuori terra, oltre a un piano seminterrato, destinato a civile abitazione, uffici ed attività commerciali.

Il locale deposito, posto piano seminterrato facilmente raggiungibile da un accesso pedonale e carrabile prospiciente il XXXXXX XXXXXX, è costituito da un ampio ambiente (foto B.1-B.2) ancora al grezzo strutturale.

Sviluppa una superficie lorda¹ complessiva di circa **104,00** mq.

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

Identificato in catasto fabbricati al foglio di mappa 52 p.lla 99 sub. 24, categoria C/2, classe 5, consistenza 102 mq, rendita €279,20.

L'immobile nella sua interezza confina a sud-est con terrapieno e la proprietà XXXXXX o suoi aventi causa, a nord-est con terrapieno e la proprietà XXXXXX XXXXXX XXXXXX - XXXXXX XXXXXX o loro aventi causa, a nord-ovest con corsia di manovra e la proprietà XXXXXX XXXXXX XXXXXX - XXXXXX XXXXXX o loro aventi causa, a sud-ovest con corsia di manovra e le proprietà XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX - XXXXXX.

2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto TP (57), aeroporto PA (45), autobus (2), autostrada (7), ferrovia (8), porto TP (52), porto PA (67).

3.STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e nelle disponibilità della società esecutata.

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 e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di XXXXXX XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX, a firma del Notaio XXXXXX XXXXXX del 19/03/2007 rep. n. 9957, iscritto a Trapani il 21/03/2007 reg. gen. n. 8419 reg. part. n. 1605, gravante sugli immobili identificati al NCEU foglio 52 p.lla 99 sub. 7 (oggi sub. 26) e sub. 24.

importo ipoteca: €270.000,00 importo capitale: €180.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale pignoramento immobili a favore di XXXXXX contro XXXXXX XXXXXX, a firma del Tribunale di Trapani del 26/01/2018 rep. n. 172, trascritto a Trapani il 16/02/2018 reg. gen. n. 3270 reg. part. n. 2490.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso derivante da atto di Costituzione di diritti di servitù prediale e correlato accesso a firma del Notaio XXXXXX XXXXXX del 07/06/2012 rep. n. 14940, registrato a Trapani il 12/06/2012 al n. 3498, trascritto a Trapani il 13/06/2012 reg. gen. n. 11672 reg. part. n. 9565.



Costituzione a carico degli immobili identificati al NCEU foglio 52 p.la 99 sub. 15 e sub. 24 (fondo servente) ed in favore dei negozi identificati al NCEU foglio 52 p.la 99 sub. 26 e sub. 27 (fondo dominante) la servitù prediale di passaggio di condutture e cavidotti per impianti di allarme, elettricità, climatizzazione con collocazione di unità esterne, telefono e fognatura, il mantenimento di una struttura portante in carpenteria metallica tale per reggere carichi provenienti dall'immobile superiore.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Dal confronto degli elaborati grafici di cui alla Concessione Edilizia n. 112 del 20/09/1988, con lo stato di fatto dei luoghi si evince un frazionamento dell'originario sub. 16 del foglio 52 p.la 99 generando il sub. 23 e il sub. 24, oltre che a una diversa distribuzione degli ambienti interni, interventi realizzati in assenza dei necessari titoli abilitativi.

Se ne contempla la regolarizzazione mediante la redazione e presentazione di SCIA (segnalazione certificata di inizio attività).

Spese tecniche, Oneri ed Oblazioni €5500,00 Oneri totali €5500,00

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

XXXXXX XXXXXX proprietaria dal 19/03/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Notaio XXXXXX XXXXXX del 19/03/2007 rep. n. 9956, registrato a Trapani il 20/03/2007 al n. 1394, trascritto a Trapani il 21/03/2007 reg. gen. n. 8418 reg. part. n. 5894.

6.2 Precedenti proprietari:

XXXXXX XXXXXX proprietaria dal 29/12/2000 al 19/03/2007 in forza di atto di trasformazione di società in accomandita semplice in società a responsabilità limitata a firma del Notaio XXXXXX XXXXXX del 29/12/200 rep. n. 1414, registrato a Trapani il 05/01/2001 al n. 48, trascritto a Trapani il 10/01/2001 reg. gen. n. 505 reg. part. n. 429.

XXXXXX XXXXXX XXXXXX proprietaria dal 09/09/1992 al 29/12/2000 in forza di atto di conferimento in società a firma del Notaio XXXXXX XXXXXX del 09/09/1999 rep. n. 203372, trascritto a Trapani il 16/11/1992 reg. gen. n. 21307 reg. part. n. 17621.

XXXXXX XXXXXX proprietario dal 12/03/1987 al 29/12/2000 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio XXXXXX XXXXXX del 12/03/1987 rep. n. 1538, registrato a Trapani il 25/03/1987, (vengono acquistati gli immobili sui quali verrà edificato il fabbricato).

XXXXXX XXXXXX proprietario dal 02/02/1987 al 29/12/2000 in forza di atto di compravendita a firma del Notaio XXXXXX XXXXXX del 02/02/1987 rep. n. 49733, registrato a Trapani il 23/02/1987 al n. 1642, trascritto a Trapani il 23/02/1987 reg. gen. n. 3618 reg. part. n. 3004 (vengono acquistati gli immobili sui quali verrà edificato il fabbricato).

7. PRATICHE EDILIZIE:

1. Concessione edilizia n. 51 del 12/06/1987, esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 02/06/1987, relativa ai lavori di demolizione e ricostruzione di un edificio da destinarsi a depositi, uffici e civile abitazione;
2. Concessione edilizia n. 112 del 20/09/1988, esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 23/06/1988, relativa ai lavori di variante in corso d'opera all'edificio multipiano da destinarsi a depositi, uffici e civile abitazione;
3. Autorizzazione di abitabilità o agibilità del 30/07/1990 n. 11.



Descrizione del locale deposito di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un deposito sito ad Alcamo in XXXXXX XXXXXX xxx.
Il compendio immobiliare fa parte di un edificio costituito da quattro piani fuori terra, oltre a un piano seminterrato, destinato a civile abitazione, uffici ed attività commerciali.
Il locale deposito, posto piano seminterrato facilmente raggiungibile da un accesso pedonale e carrabile prospiciente il XXXXXX XXXXXX, è costituito da un ampio ambiente (foto B.1-B.2) ancora al grezzo strutturale.
Sviluppa una superficie lorda¹ complessiva di circa **104,00** mq.

Identificato in catasto fabbricati al foglio di mappa 52 p.lla 99 sub. 24, categoria C/2, classe 5, consistenza 102 mq, rendita €279,20.

L'immobile nella sua interezza confina a sud-est con terrapieno e la proprietà XXXXXX o suoi aventi causa, a nord-est con terrapieno e la proprietà XXXXXX XXXXXX XXXXXX - XXXXXX XXXXXX o loro aventi causa, a nord-ovest con corsia di manovra e la proprietà XXXXXX XXXXXX XXXXXX - XXXXXX XXXXXX o loro aventi causa, a sud-ovest con corsia di manovra e le proprietà XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX - XXXXXX.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Locale deposito	Sup. reale lorda ¹	104,00 mq	1,00	104,00 mq

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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: buone.
Travi: materiale: c.a., condizioni: buone.
Solai: tipologia: latero-cemento, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: saracinesca metallica, condizioni: buone.
Pavim. Interna: materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: da verificare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Valutate le peculiarità del fabbricato, definiti gli elementi distintivi-specifici del bene in se 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, agenzie ed osservatori del mercato immobiliare, 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.



8.2.Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, operatori del settore ed osservatori del mercato immobiliare di Alcamo.

8.3.Valutazione corpi

ID	Immobile	Sup. reale lorda ¹	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Locale deposito	104,00 mq	€73.424,00	€73.424,00
Totale				€73.424,00

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

8.4.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:

- Incremento monetario: Arrotondamento	€11.013,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€89,60
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	€5.500,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuno
	Nessuna

8.5.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 a carico della procedura:

€62.500,00

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:

€57.000,00

il perito
Arch. XXXXXX XXXXXX

