

## TRIBUNALE DI TRAPANI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

### Esecuzione Forzata

\_\_\_\_\_  
contro  
\_\_\_\_\_

N. Gen. Rep. **60/21**

Giudice \_\_\_\_\_

Custode Giudiziario **Avv.** \_\_\_\_\_

**ELABORATO PERITALE**

**RAPPORTO DI STIMA**

**LOTTO A**

*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: \_\_\_\_\_

**Beni in Trapani - Comune di Valderice - LOTTO A**

**A. Piena proprietà per la quota di 1/1 a nome di \_\_\_\_\_** di un immobile sito in Valderice in Via del Riposo 2 composto da:

1. **Piano S1-T-1-2, iscritto al N.C.E.U. di Valderice al Fg. 34 p.lla 557 – Cat. A/3 – Classe 4 – 7 vani – Sup. Cat. Mq. 175,00 – Rendita €. 278,37**

Detta unità sita nel Comune di Valderice nella via del Riposo 2 è stata realizzata con giusta concessione edilizia rilasciata dal Comune di Valderice n. 5 del 10.04.76 e successiva ed ultima variante n. 9 del 12.02.1977 ed è dotata di regolare Autorizzazione di abitabilità e agibilità rilasciata il 12.07.77.

Trattasi di una villetta indipendente con ingresso dalla via del Riposo 2 all'interno di un lotto di circa mq. 500 sistemato a giardino. Il fabbricato si compone di un piano cantinato e di tre elevazioni fuori terra dove al piano primo e secondo si sviluppa la funzione abitativa mentre il locale sottotetto è destinato a locali di sgombero.

Il lotto è destinato a giardino e presenta aiuole e camminamenti, il tutto in buone condizioni manutentive.

L'accesso al lotto avviene dunque dalla via del Riposo e attraverso il giardino si accede al fabbricato.

A piano terra attraverso un ingresso si accede alla zona giorno in un ampio soggiorno a doppia altezza e attraverso un disimpegno si arriva alla cucina e ad un w.c.

A piano terra una scala a giorno permette l'accesso al piano cantinato, destinato a cantina, oltre che servire i piani soprastanti.

Al primo piano un disimpegno serve due camere da letto, un bagno e uno spogliatoio. Proseguendo per la scala si accede al locale sottotetto destinato a locali di sgombero dove al momento sono in corso dei lavori di manutenzione con la creazione anche di una zona bagno.

La superficie in pianta del fabbricato è pari a mq. 72,80 è quella complessiva dell'intero immobile è pari a mq. 291,20 ( mq. 72,80 x 4).

| Destinazione              | Parametro                     | Superficie Mq. | Coefficiente | Valore equivalente |
|---------------------------|-------------------------------|----------------|--------------|--------------------|
| <i>Piano Seminterrato</i> | <i>Superficie reale lorda</i> | 72,80          | 0,60         | 43,68              |
| <i>Piano primo</i>        |                               | 72,80          | 1,00         | 72,80              |
| <i>Piano secondo</i>      |                               | 72,80          | 1,00         | 72,80              |
| <i>Piano sottotetto</i>   |                               | 72,80          | 0,60         | 43,68              |
| <b>TOTALE SUPERFICI</b>   |                               | <b>291,20</b>  |              | <b>232,96</b>      |

**Il tutto sviluppa dunque una superficie lorda ragguagliata complessiva pari a circa Mq. 232,96.**

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

**Confina:** a nord con via Ragozia, a est con la p.lla 541, a sud con p.la 536 e a ovest con edificio complanare p.lla 21.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: Residenziale; residenziale stagionale;  
Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale, commerciale e artigianale

## 3. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è in atto abitata dal proprietario.

## 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 volontaria** derivante da ipoteca volontaria a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, con atto ai rogiti del Notaio \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_ ( ) in data 03.11.2006 rep. n. 15388/6848.

#### 4.2.2 **PIGNORAMENTI**

1. **Pignoramento** da Atto esecutivo o cautelare a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, con atto iscritto a Trapani in data 27.05.21 al n. 687/2021 Iscritto alla Conservatoria di Trapani in data 30.06.21 Reg. gen. 13312 – Reg. part. 10270.

#### 4.2.3. **INTERVENUTI**

**Agenzia delle Entrate - Riscossione con nota del 14.12.2021 dichiara di voler intervenire nel procedimento di espropriazione immobiliari creditore per tributi-** per tributi, accessori ed altre pubbliche entrate, in forza dei ruoli (titoli esecutivi per legge) posti in riscossione presso il suddetto Agente della Riscossione, giusta gli allegati estratti ruolo e prospetto di specifica delle singole somme dovute e che il debitore ha omesso di effettuare il pagamento delle somme richieste con le cartelle/intimazioni di pagamento/avvisi di mora a suo tempo regolarmente notificati.

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

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistica – edilizia – catastale

#### 4.3.1. **Conformità urbanistica edilizia:**

1. Concessione edilizia n. 5 del 10.04.46;
2. Variante n. 9 del 12.02.77;
3. Certificato di agibilità del 12.07.77.

#### 4.3.2. **Conformità catastale**

Risulta dichiarato al N.C.E.U. di Valderice e lo stato planimetrico attuale è conforme.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER GLI ACQUIRENTI

|   |         |
|---|---------|
| <i>Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:</i>                       | €. 0,00 |
| <i>Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora</i> |         |
| <i>Scadute al momento della perizia:</i>                                      | €. 0,00 |
| <i>Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:</i>        | €. 0,00 |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1 Attuali proprietari

a. 1/1 alla Signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_;

### 6.2 Precedenti proprietari

L'immobile perviene all'attuale proprietario in virtù dei seguenti titoli:

**Atto di vendita del 03.11.2006 del Notaio \_\_\_\_\_ rep. 15387/6847 trascritto a Trapani il 9.11.2006 ai n. 34319/20494;**

a favore:

a. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ cf. \_\_\_\_\_ per 1/1;

contro:

b. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ cf. \_\_\_\_\_.

Al Signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 in virtù di atto di divisione del Notaio \_\_\_\_\_ rep. n. 32298 e trascritto il 16.03.77 ai n. 5180/4669;

1.

## 7. DESCRIZIONE IMMOBILE LOTTO A

Detta unità sita nel Comune di Valderice nella via del Respiro è stata realizzata con giusta concessione edilizia rilasciata dal Comune di Valderice n. 5 del 10.04.76 e successiva ed ultima variante n. 9 del 12.02.1977 ed è dotata di regolare Autorizzazione di abitabilità e agibilità rilasciata il 12.07.77.

Trattasi di una villetta indipendente con ingresso dalla via del Respiro all'interno di un lotto di circa mq. 500 sistemato a giardino. Il fabbricato si compone di un piano cantinato e di tre elevazioni fuori terra dove al piano primo e secondo si sviluppa la funzione abitativa mentre il locale sottotetto è destinato a locali di sgombero.

Il lotto è destinato a giardino e presenta aiuole e camminamenti, il tutto in buone condizioni manutentive.

L'accesso al lotto avviene dunque dalla via Respiro e attraverso il giardino si accede al fabbricato.

A piano terra attraverso un ingresso si accede alla zona giorno in un ampio soggiorno a doppia altezza e attraverso un disimpegno si arriva alla cucina e ad un w.c.

A piano terra una scala a giorno permette l'accesso al piano cantinato, destinato a cantina, oltre che servire i piani soprastanti.

Al primo piano un disimpegno serve due camere da letto, un bagno e uno spogliatoio. Proseguendo per la scala si accede al locale sottotetto destinato a locali di sgombero dove al momento sono in corso dei lavori di manutenzione con la creazione anche di una zona bagno.

La superficie in pianta del fabbricato è pari a mq. 72,80 è quella complessiva dell'intero immobile è pari a mq. 291,20 ( mq. 72,80 x 4).

| Destinazione              | Parametro                     | Superficie Mq. | Coefficiente | Valore equivalente |
|---------------------------|-------------------------------|----------------|--------------|--------------------|
| <b>Piano Seminterrato</b> | <b>Superficie reale lorda</b> | 72,80          | 0,60         | 43,68              |
| <b>Piano primo</b>        |                               | 72,80          | 1,00         | 72,80              |
| <b>Piano secondo</b>      |                               | 72,80          | 1,00         | 72,80              |
| <b>Piano sottotetto</b>   |                               | 72,80          | 0,60         | 43,68              |
| <b>TOTALE SUPERFICI</b>   |                               | <b>291,20</b>  |              | <b>232,96</b>      |

**Il tutto sviluppa dunque una superficie lorda ragguagliata complessiva pari a circa Mq. 232,96.**

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

**Confina:** a nord con via Ragozia, a est con la p.lla 541, a sud con p.lla 536 e a ovest con edificio complanare p.lla 21.

Non essendo l'unità immobiliare dotata di APE è stato redatto dal Geom. Luppino Leonardo in data 25.10.2022 e regolarmente trasmesso al Dipartimento Energia della Regione Sicilia in data 25.10.2022 con ID: 22221025-081022-44478.

**Destinazione urbanistica:**

Dal P.R.G. vigente l'area su cui insiste il fabbricato si trova nella Z.T.O. D4 di cui si riporta l'estratto delle **N.T.A. del vigente PRG: Art. 19 - Zone omogenee "C1" - espansione urbana con tipologia edilizia tradizionale inserita in contesti del centro urbano e/o delle frazioni già edificati**

*Comprende parti del territorio comunale confinanti con la città consolidata e/o in parte inclusa in essa, parzialmente già interessate dal fenomeno insediativo con il precedente strumento urbanistico (programma di fabbricazione) e territori agricoli di ridotto valore produttivo ed è destinata all'espansione edilizia prevalentemente residenziale.*

*Il P.R.G. si attua per intervento indiretto mediante la formazione dei piani di lottizzazione di iniziativa privata e/o Piani Urbanistici esecutivi estesi all'intera zona.*

*Le aree pubbliche e di uso pubblico (standards urbanistici) sono determinate in misura non inferiore a mq. 18 per 100 mc. di volume edificabile ai fini della soddisfazione degli standards di cui al D.I. 1444/68. Le aree da cedere al Comune non possono essere monetizzate in relazione alle direttive del Consiglio Comunale nella seduta del 10.04.2003, giusta delibera n° 56.*

*Il Piano Regolatore Generale ha proceduto in alcuni ambiti delle zone omogenee "C1" - alla ridefinizione e suddivisione degli isolati e dei comparti secondo un organico disegno di piano. Sarà compito dei piani di lottizzazione posizionare le aree di urbanizzazione secondaria e localizzare armonicamente i lotti.*

*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.*

*Nelle zone omogenee "C1" in aggiunta all'indice di edificabilità ivi previsto, possono essere realizzati SUPERFICI NON RESIDENZIALI (S.N.R.) quali autorimesse, magazzini, pertinenze, porticati, verande coperte, dependance ecc., utilizzando un ulteriore indice di edificabilità pari a 0,15 mc/mq.*

**EDIFICAZIONE:** L'edificazione è subordinata alla approvazione, ai sensi dell'art.28 della legge 17 Agosto 1942, n.1150 e successive modifiche, dei Piani di Lottizzazione - redatti in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico.

Le tipologie indicate ai fini della redazione di piani di lottizzazione di iniziativa privata sono preferibilmente: unità residenziali singole e/o in linea e/o a schiera.

L'Amministrazione Comunale individua, nell'ambito delle zone omogenee "C1" le aree da destinare ad edilizia economica e popolare, sovvenzionata, convenzionata ed agevolata nella misura del 50% delle aree assoggettate alla medesima zona C1.

Nell'ambito delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare è consentita la utilizzazione dei piani porticati o dei piani terra per la realizzazione di servizi di interesse comune di tipo commerciale e artigianato di servizio.

### 7.1. CALCOLO DELLE SUPERFICI

| Destinazione              | Parametro                     | Superficie Mq. | Coefficiente | Valore equivalente |
|---------------------------|-------------------------------|----------------|--------------|--------------------|
| <b>Piano Seminterrato</b> | <b>Superficie reale lorda</b> | 72,80          | 0,60         | 43,68              |
| <b>Piano primo</b>        |                               | 72,80          | 1,00         | 72,80              |
| <b>Piano secondo</b>      |                               | 72,80          | 1,00         | 72,80              |
| <b>Piano sottotetto</b>   |                               | 72,80          | 0,60         | 43,68              |
| <b>TOTALE SUPERFICI</b>   |                               | <b>291,20</b>  |              | <b>232,96</b>      |

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali :

|  |   |
|--|---|
| <i>Strutture verticali:</i>              | materiale : C.A. – Condizioni : <b>buone</b>  |
| <i>Solai :</i>                           | tipologia : soletta in c.a. in opera - Condizioni : <b>buone</b>                                |
| <i>Copertura:</i>                        | tipologia : inclinata – Condizioni : <b>buone</b>   |
| <i>Scale:</i>                            | tipologia : a rampe – materiale: c.a. – ubicazione: interna – Condizioni : <b>Buone</b>         |
| <i>Componenti edilizie e costruttive</i> |   |
| <i>Infissi esterni :</i>                 | tipologia: In legno – Condizioni: <b>discrete</b>   |
| <i>Pareti esterne:</i>                   | materiale: forati – coibentazione: nessuna – rivestimento: intonaco<br>Condizioni: <b>Buone</b> |
| <i>Pavimentazione interna:</i>           | materiale: parquet e ceramica – Condizioni: Buone   |
| <i>Portone ingresso:</i>                 | materiale: anta a battente – materiale: legno<br>Condizioni : <b>Buone</b>                      |
| <i>Scale:</i>                            | posizione: a rampe – materiali: marmo – Condizioni: <b>Buone</b>                                |
| <i>Impianti</i>                          |   |
| <i>Elettrico:</i>                        | <i>Tipologia : ad incasso</i> – Condizioni: <b>Buone</b>  |
| <i>Idrico:</i>                           | <i>Tipologia : ad incasso</i> – Condizioni: <b>Buone</b>  |
| <i>Telefonico:</i>                       | <i>Tipologia : ad incasso</i> – Condizioni: <b>Buone</b>  |
| <i>Fognatura:</i>                        | <i>Tipologia : in fossa Imhoff</i> – Condizioni: <b>Buone</b>                                   |

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'UNITA'

### 8.1. 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.

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 sarebbe di circa € 1.100,00/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 il sottoscritto ritiene di fissare il prezzo di vendita dell'immobile in €. 925,00/mq.

## 8.2. FONTI DI INFORMAZIONI

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

## 8.3. VALUTAZIONE DEL LOTTO A

| ID       | Immobile     | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----------|--------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| <b>A</b> | <b>Unità</b> | 232,96           | € 925,00                      | <b>€ 215.488,00</b>    |

## 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:

**€. 32.323,20**

Spese tecniche e oneri per regolarizzazione 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**

**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:

**€ 183.164,80**

---

Il CTU

---