
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ruggirello Angela, nell'Esecuzione Immobiliare 58/2022 del R.G.E.

promossa da

*** *omissis* ***

contro

*** *omissis* ***



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Lotto Unico.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Lotto unico.....	: 10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 58/2022 del R.G.E.....	12
Lotto Unico – Prezzo base d’asta:€ 627.500,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14



INCARICO

All'udienza del 28/02/2023, comunicata in data 08/03/2023, la sottoscritta *** omissis ***, con studio in Via Vulcano, 56 - 91100 - Trapani (TP), email *** omissis ***,¹ PEC *** omissis ***, *** omissis ***,, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/03/2023 accettava l'incarico

PREMESSA

IL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO CONSISTE IN UN LOCALE COMMERCIALE DESTINATO ALLA VENDITA ED ESPOSIZIONE DI AUTOVEICOLI, *** omissis ***,

LOTTO UNICO DESCRIZIONE

Il bene oggetto della seguente relazione di stima è costituito da un immobile sito a piano terra facente parte di un maggiore edificio a cinque elevazioni fuori terra e un piano scantinato ubicato tra la via Trieste e la via Alcamo nel comune di Trapani e destinato ad attività commerciale. La data di realizzazione dell'intero complesso edilizio risale al 1973, secondo i dati metrici riportati nel progetto il piano terra occupa una superficie coperta di circa 481,00 mq. in cui sono compresi i locali tecnici; rampe di accesso al piano seminterrato; scale di collegamento con il piano seminterrato; vano scala di collegamento con i piani superiori dell'edificio condominiale. L'immobile oggetto di stima si compone di un corpo di fabbrica la cui consistenza catastale è mq. 224,00 e l'altezza interna di 3,40 mt., mentre la superficie rilevata corrisponde a circa 420,00 mq. e un'altezza interna utile 3,00 mt. dal pavimento al controsoffitto. Il fabbricato destinato ad area espositiva e commerciale nel settore auto è composto da n° 3 vani utili e n° 2 vani accessori: sala espositiva, ufficio, ufficio privato, riposto bagni. E' situato in una zona centrale della città di Trapani a forte vocazione commerciale oltre che residenziale posta al confine con la via principale della città ben servita da attività di vario genere, è servita da rete idrica, fognaria e di illuminazione. Il locale oggetto di stima si presenta in ottimo stato di manutenzione. L'accesso all'attività commerciale avviene sia dalla via Alcamo attraverso un ingresso vetrato che dalla via Trieste attraversando l'area destinata a parcheggio di pertinenza dell'intero edificio condominiale.

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto è data dalla:

sup lorda coperta e corrisponde a 420,00 mq.

Al momento del sopralluogo risulta essere occupato dal sig. *** omissis ***, quale amministratore della *** omissis *** (cfr. Allegato n.1 verbale di sopralluogo) (cfr. Allegato n.2 doc. Fotografica)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ventennale della conservatoria dei registri immobiliari ex art. 567 c.p.c.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

*** omissis ***,

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

*** OMISSIS ***, CONFINI

Il locale ad uso commerciale confina: ad est con proprietà *** omissis ***, o suoi aventi causa; a nord con l'area a parcheggio e quindi con la *** omissis ***; a sud con la *** omissis ***; ad ovest con proprietà *** omissis ***, o suoi aventi causa.

CONSISTENZA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale p.terra	380,00 mq	420,00 mq	1,00	420,00 mq	3,00 m controsoffitto	Piano terra
Incidenza condominiale:				0,00%		
Superficie convenzionale complessiva p.t. / p.p.				420,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

I dati metrici derivano dalle misure rilevate in sede di sopralluogo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/05/1981 al 01/01/1992*		Comune di Trapani (TP) Catasto Fabbricati *** <i>omissis</i> ***, Categ. C/1, classe 4, consistenza 224,00 mq., rendita Lire 4.166.000 - p.terra
Dal 12/10/1988 al 31/12/1990**	*** <i>omissis</i> ***, diritto di proprietà 1/1;	Comune di Trapani (TP) Catasto Fabbricati *** <i>omissis</i> ***, Categ. C/1, classe 4, consistenza 224,00 mq., rendita Lire 4.166.000 - p.terra
Dal 31/12/1990 al 27/03/2023***	*** <i>omissis</i> ***, diritto di proprietà 1/1;	Comune di Trapani (TP) Catasto Fabbricati *** <i>omissis</i> ***, Categ. C/1, classe 4, consistenza 224,00 mq., rendita Lire 9.856.000 - € 5.090,20- p.terra
Dal 01/01/1992 al 28/07/1994****	*** <i>omissis</i> ***, diritto di proprietà 1/1;	Comune di Trapani (TP) Catasto Fabbricati *** <i>omissis</i> ***, Categ. C/1, classe 4, consistenza 224,00 mq. rendita Lire 9.856.000- € 5.090,00, p.terra
Dal 28/07/1994 al 28/07/1994*****	*** <i>omissis</i> ***, diritto di proprietà 1/1;	Comune di Trapani (TP) Catasto Fabbricati *** <i>omissis</i> ***, Categ. C/1, classe 4, consistenza 224,00 mq. rendita Lire 9.856.000- € 5.090,00, p.terra
Dal 28/07/1994*****	*** <i>omissis</i> ***, diritto di proprietà 1/1;	Comune di Trapani (TP) Catasto Fabbricati *** <i>omissis</i> ***, Categ. C/1, classe 4, consistenza 224,00 mq. rendita Lire 9.856.000- € 5.090,00, p.terra
Dal 14/12/2016*****	*** <i>omissis</i> ***, diritto di proprietà 1/1;	Comune di Trapani (TP) Catasto Fabbricati *** <i>omissis</i> ***, Categ. C/1, classe 4, consistenza 224,00 mq. rendita Lire 9.856.000- € 5.090,00, p.terra

I dati sopra indicati derivano da:

*Istrumento (atto pubblico) del 12/05/1981 in atti dal 07/10/1992 convalida per UIU soppressa (n. 3139.900/1981); Variazione del 12/10/1988 in atti dal 07/11/1991 frazionamento- fusione- ampliamento cls eseguito il 25/10/1991 (n.878.1/1988)

**Variazione del 12/10/1988 in atti dal 07/11/1991 fusione, frazionamento, ampliamento cls eseguito il 25/10/1991 (n. 878.1/1988);

*** Atto del 31/12/1990 pubblico ufficiale *** *omissis* ***, sede Valderice (TP) Rep. n.UR sede Trapani (TP) registrazione *** *omissis* ***,



****Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

*****Variazione del 28/07/1994 in atti dal 28/07/1994 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 715.1/1994)

*****Variazione del 28/07/1994 in atti dal 31/07/1995 classamento eseguito il 28/07/1995 (n. 715.2/1994)

*****Variazione del 14/12/2016 pratica n. TP0119740 in atti dal 14/12/2016 aggiornamento planimetrico (n.19732.1/2016)

(cfr. Allegato n° 3- visura storica)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
urbana	306	132	10		C/1	4	224,00 mq.		€ 5.090,20	Piano terra	

Per quanto riguarda il bene censito al foglio n. *** *omissis* ***, sub 10 del comune di Trapani, il titolare catastale del bene corrisponde a quello reale

La visura e la planimetria depositati presso l'ufficio del catasto corrispondono al *** *omissis* ***, che risulta ben identificata, nello stralcio di mappa non risulta però l'inserimento del fabbricato all'interno del lotto

Si fa notare inoltre che nella visura è stata inserita la consistenza catastale del bene non la dimensione reale espressa in metri quadri

Corrispondenza catastale

Dal sopralluogo effettuato, per quanto riguarda la conformità catastale, non sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale presentata il 28/07/1994

Si fa notare che nella mappa catastale non è stata inserito il fabbricato corrispondente alla particella 132 del fg. 306 di cui il bene in oggetto fa parte, è necessario perciò l'aggiornamento del tipo mappale per essere inserito nella cartografia catastale e conseguentemente presentare un Docfa. **I costi di regolarizzazione** comprensivi di spese tecniche, **ammontano a circa € 1000,00** (cfr. Allegato n. 4 planimetria catastale all. n. 5 stralcio di mappa)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso edilizio ha esposizione nord-sud. Ha un impianto planimetrico regolare. E' realizzato in telai in c.a. e solai in latero-cemento, la copertura è piana rivestita di mattoni; i tetti esterni sono realizzati in tufo rivestito con malta bastarda di cemento e con intonaci per esterni; i tramezzi interni sono realizzati con segati di tufo rivestite con strato di gesso. Il piano terra occupato dall'attività commerciale è in ottimo stato di manutenzione. Le vetrate dell'area espositiva hanno il telaio in alluminio e vetro antisfondamento. Gli infissi interni sono di legno laccato; il pavimento dell'area commerciale è rivestito in gres porcellanato, quello relativo ai servizi igienici è in ceramica, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, l'impianto idrico è collegato alla rete comunale, lo smaltimento delle acque nere avviene tramite rete fognaria comunale. L'impianto di climatizzazione è composto di apparecchi ventilatori disposti sulle pareti dell'area espositiva/vendita con alimentazione elettrica e accensione autonoma e di pompe di calore collocate negli uffici. L'altezza utile interna misurata dal pavimento al controsoffitto è di 3,00 mt. Il bene oggetto di stima si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo era presente il sig. *** *omissis* ***, in qualità di legale rappresentante della società *** *omissis* ***, conduttrice dell'immobile pignorato, *** *omissis* ***, società debitrice il cui legale rappresentante è il sig. *** *omissis* ***, è proprietaria e locataria dell'immobile destinato all'esposizione e vendita di autoveicoli



Esiste un contratto di locazione opponibile:

- Registrazione contratto: Trapani 01/03/2022
- Scadenza contratto: 28/02/2028

Il contratto è stato registrato a Trapani il 30/03/2016 n.1390 serie 3T con durata di sei anni e scadenza il 28/02/2022 è stato rinnovato tacitamente con scadenza 28/02/2028

Canoni di locazione

Canone annuo : € 30.000,00 come indicato nel contratto originario comunicato all’Agenzia Delle Entrate prot. N.22052613012821623 del 26/05/2022, è stato rinegoziato per un importo pari a € 12.000,00 annui con decorrenza 01/03/2022 (le somme verranno corrisposte con rate trimestrali anticipate)

Si allega contratto di locazione ad uso commerciale; rinegoziazione; proroga (cfr. contratto di locazione Allegato n 6)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/03/1971 al 31/12/1990	*** omissis ***, diritto di proprietà 1/1; piena proprietà 1/1	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio dott. *** omissis ***,	30/03/1971		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Salemi	14/04/1971	*** omissis ***,	*** omissis ***,
Dal 31/12/1990 al 01/06/2023	*** omissis ***, diritto di proprietà 1/1;	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Pratica N°
		Notaio dott. *** omissis ***,	31/12/1990	*** omissis ***,	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Trapani	29/01/1991	*** omissis ***,	*** omissis ***,
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;



La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
(cfr. titolo di proprietà Allegato n 7)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come riportato nella relazione notarile, dalle visure ipotecarie effettuate in data 01/06/2023 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli: (cfr. elenco delle formalità Allegato n 8)

Iscrizioni

Ipoteca volontaria n. * omissis *****,
Iscritto a Trapani il 16/06/2006
derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Rogante: Notaio dott. *** omissis ***,
Data: 15/06/2006
N° repertorio: *** omissis ***,
A favore di *** omissis ***, sede Palermo
contro *** omissis ***,
Importo: € 1.050.000,00
Capitale: € 700.000,00
diritto di piena proprietà 1/1
- immobile(C/1) in Trapani foglio *** omissis ***; p.t.
Annotazione n.507 del 07/03/2016 (rideterminazione delle modalità di rimborso)
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

Pignoramento Immobiliare n. * omissis *****,
Trascritto a Trapani il 17/08/2022
A favore di *** omissis ***,, con sede in Milano, (richiedente NEPRIX S.R.L. c.f. 10130330961 Milano)
contro *** omissis ***,
Emesso: Unep Tribunale di Trapani
Data: 15/06/2022
N° repertorio: *** omissis ***,
Avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:
- immobile (C/1) in Trapani foglio *** omissis ***; p.t.
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso edilizio residenziale è stato realizzato su un'area che nel Programma di Fabbricazione di Trapani approvato dal C.M. il 12/12/1969 ricadeva in zona Omogenea B1 con indice di fabbricabilità fondiaria 6mc/mq.;

Nel P.R.G. in vigore del Comune di Trapani l'area su cui ricade il fabbricato è identificata come Z.T.O. (zona territoriale omogenea) "A1" zona del centro storico urbano, confronta con Norme Tecniche di Attuazione

Tale zona è sottoposta a parere della Soprintendenza dei beni culturali
(cfr. All. n.9 stralcio P.R.G.)

REGOLARITÀ EDILIZIA

- Licenza Edilizia n. 277 del 17/02/1973 rilasciata alla signora *** omissis ***, riguardante la costruzione di un edificio per civile abitazione, negozi e depositi da sorgere tra la *** omissis ***,, composto da piano cantinato destinato a deposito, piano terra destinato ad attività commerciale, e n. 4 piani solerati ad uso civile abitazione
- Progetto di variante in corso d'opera n. *** omissis ***, approvato dalla C.E.C. in data *** omissis ***; ;
- L'edificio è stato ultimato conformemente al progetto approvato in data 14/05/1982;



In data 01/04/1983 viene rilasciata dal sindaco del Comune di Trapani al sig. _____ l'Autorizzazione ad utilizzare l'edificio (come da titoli precedenti), sito in Trapani nella *** omissis ***., all'uso cui esso è destinato (cfr. All. n 10 licenza edilizia, all. n 11 progetto di variante, all. n 12 autorizzazione)

Corrispondenza urbanistico/edilizia

Per quanto riguarda la conformità urbanistico-edilizia bisogna puntualizzare quanto segue: -il bene pignorato così come si presentava in fase di sopralluogo non corrisponde né al progetto relativo alla licenza edilizia n. 277 del 17/02/1973, né tantomeno al progetto in variante del 10/06/1977 n.172 le difformità riguardano differenze strutturali e distributive interne come di seguito descritte: la gradinata di accesso posta sulla via Alcamo è più stretta rispetto a quella di progetto; la vetrata su cui è collocata la porta d'ingresso è arretrata rispetto alla posizione che è indicata in progetto; il vano scala di fronte l'ingresso sopra descritto e con accesso dall'area a parcheggio prospiciente la via Trieste è stato realizzato modificandone le dimensioni e inserendo davanti un'aiuola piantumata; il blocco servizi igienici progettato vicino il vano scala condominiale non è stato realizzato in quella posizione ma sulla parete ad ovest dove pure è stato realizzato un ufficio privato, tali locali si trovano ad una quota superiore di circa 1 metro rispetto alla quota del pavimento dell'area espositiva/vendita poiché sotto il pavimento di questi vani sono state realizzate le rampe di accesso al piano scantinato, a questi vani si accede da una scala interna in muratura.

Alla data odierna presso l'ufficio tecnico del Comune di Trapani non sono stati ritrovati documenti attestanti la regolarizzazione delle modifiche distributive dell'immobile;

Per regolarizzare le difformità urbanistico-edilizie relative alle modifiche strutturali interne, al fine di quantificarne i costi, è stato necessario un confronto con i tecnici del comune. La regolarizzazione di tali abusi e difformità è ammissibile ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001, previa presentazione di pratica edilizia del tipo SCIA in sanatoria; il rilascio del permesso in sanatoria in tale caso è subordinato al pagamento: (della sanzione + oneri concessori + diritti di istruttoria e di segreteria, più i bolli, oltre l'onorario del professionista).

La sottoscritta, ha stimato il **costo totale della regolarizzazione urbanistico-edilizia** del bene in oggetto che **ammonta a circa € 5.500,00**

Inoltre poiché trattasi di modifiche sulla struttura dell'immobile, ovvero in violazione alla normativa sismica, la regolarizzazione delle difformità strutturali prevede la presentazione di una pratica di progetto strutturale per verificare la conformità statico-sismica presso il Genio Civile, cui è subordinato il rilascio del permesso in sanatoria.

Per quanto riguarda la quantificazione dei **costi della regolarizzazione strutturale** del bene in oggetto, non è possibile determinarne la spesa totale, se non a conclusione della pratica di verifica statico-sismica, in quanto potrebbero essere necessari lavori di adeguamento sulle parti strutturali dell'immobile, secondo la vigente normativa statico sismica. **Si può prevenire una spesa di circa € 3.500,00.**

Inoltre essendo zona A1 secondo il vigente P.R.G. è necessaria l'acquisizione del nulla-osta della Soprintendenza

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. *A tal proposito, allo stato attuale non è possibile presentare l'APE così come richiesto da parte del Giudice nel verbale di incarico, poiché, il sig. *** omissis ***, legale rappresentante della società *** omissis ***, conduttrice dell'immobile pignorato ha informato la sottoscritta CTU per conto del sig. *** omissis ***, legale rappresentante della *** omissis ***, società debitrice e proprietaria e locataria dell'immobile di non essere in possesso dei libretti relativi alle pompe di calore e agli apparecchi ventilatori installati all'interno del bene in oggetto; pertanto, secondo quanto previsto dal D.Lgs. 192/05, il proprietario è tenuto ad avere i libretti d'impianto per dimostrare le buone condizioni di efficienza degli stessi ai fini della certificazione energetica A.P.E., e vanno allegati alla documentazione, in mancanza di ciò non è possibile trasmettere l'A.P.E. sul nuovo portale APE-SICILIA-ENEA*
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il criterio di stima adottato per la determinazione del valore del bene immobile in oggetto è quello sintetico comparativo. Tale criterio, rispetto ai molteplici della metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore commerciale di unità a destinazione residenziale e/o commerciale di tipo "ordinario", come il bene in oggetto, e pertanto facilmente comparabili fra loro. Tale metodo si basa sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari, anche presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare, attraverso una specifica ricerca presso operatori del settore immobiliare, il prezzo medio di compravendita in regime di libero mercato. La determinazione del valore unitario finale, attribuito all'immobile in oggetto, deriva pertanto dalla sintesi tra le indagini di mercato svolte prendendo in esame immobili paragonabili ed i valori presenti nella Banca Dati dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio, con riferimento alla tipologia dell'immobile in oggetto.

Il bene, nel suo insieme e con destinazione commerciale, viene valutato a corpo.

Il risultato della stima del bene in oggetto, per cui si è chiaramente tenuto conto di tutte le caratteristiche oggettive, riportate nella presente relazione peritale, è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini ed in quanto valore revisionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente una eventuale effettiva compravendita che dipende da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

DESCRIZIONE

IL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO CONSISTE IN UN LOCALE COMMERCIALE DESTINATO ALLA VENDITA ED ESPOSIZIONE DI AUTOVEICOLI, *** omissis ***,

Il bene oggetto della seguente relazione di stima è costituito da un immobile sito a piano terra facente parte di un maggiore edificio a cinque elevazioni fuori terra e un piano scantinato ubicato tra la via Trieste e la via Alcamo nel comune di Trapani e destinato ad attività commerciale. La data di realizzazione dell'intero complesso edilizio risale al 1973, secondo i dati metrici riportati nel progetto il piano terra occupa una superficie coperta di circa 481,00 mq. in cui sono compresi i locali tecnici; rampe di accesso al piano seminterrato; scale di collegamento con il piano seminterrato; vano scala di collegamento con i piani superiori dell'edificio condominiale. L'immobile oggetto di stima si compone di un corpo di fabbrica la cui consistenza catastale è mq. 224,00 e l'altezza interna di 3,40 mt., mentre la superficie rilevata corrisponde a circa 420,00 mq. e un'altezza interna utile 3,00 mt. dal pavimento al controsoffitto. Il fabbricato destinato ad area espositiva e commerciale nel settore auto è composto da n° 3 vani utili e n° 2 vani accessori: sala espositiva, ufficio, ufficio privato, riposto bagni. E' situato in una zona centrale della città di Trapani a forte vocazione commerciale oltre che residenziale posta al confine con la via principale della città ben servita da attività di vario genere, è servita da rete idrica, fognaria e di illuminazione. Il locale oggetto di stima si presenta in ottimo stato di manutenzione. L'accesso all'attività commerciale avviene sia dalla via Alcamo attraverso un ingresso vetrato che dalla via Trieste attraversando l'area destinata a parcheggio di pertinenza dell'intero edificio condominiale.

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto è data dalla:

sup lorda coperta e corrisponde a 420,00 mq.

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Trapani *** omissis *** , Categoria C/1;

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 750.000,00

Nella determinazione del valore finale del bene, saranno indicati i costi di regolarizzazione catastale e/o urbanistica, che vanno decurtati dal valore di stima del bene

Nel caso specifico, costi di regolarizzazione (catastale + urbanistico-strutturale) ammontano a circa € 10.000,00 che andranno decurtati dal valore di stima calcolato del bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene: *** omissis ***,	420,00 mq	0.00€/mq.	€ 750.000,00	100,00	€ 750.000,00



Valore di stima:	€ 750.000,00
-------------------------	---------------------

Valore di stima: € 750.000,00

Deprezamenti

Tipologia di deprezzamento	Valore	Tipo
altro	15,00	%
Oneri di regolarizzazione urbanistico-strutturale e catastale	10.000,00	€

Valore finale di stima: € 627.500,00

Nella determinazione del valore finale del bene, vanno decurtati dal valore di stima deprezzato del 15%, meno le spese di regolarizzazione per cui $(€ 750.000,00 - 15\%) = € 637.500 - € 10.000,00 = € 627.500,00$

Trapani, li 05/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ruggirello Angela

Firmato digitalmente da
Angela Ruggirello

CN = Ruggirello Angela
O = Ordine Architetti di Trapani
C = IT

ELENCO ALLEGATI:

LOTTO UNICO

- N° 1 Verbale di sopralluogo n.1
- N° 2 Foto - documentazione fotografica
- N° 3 Visura storica
- N° 4 Planimetria catastale
- N° 5 Stralcio di mappa
- N° 6 Contratto di locazione
- N° 7 Titolo di proprietà
- N° 8 Elenco delle formalità
- N° 9 Stralcio P.R.G.
- N° 10 Licenza Edilizia
- N° 11 Progetto di Variante
- N° 12 Autorizzazione all'utilizzo del bene



DESCRIZIONE

Il bene oggetto della seguente relazione di stima è costituito da un immobile sito a piano terra facente parte di un maggiore edificio a cinque elevazioni fuori terra e un piano scantinato ubicato tra la via Trieste e la via Alcamo nel comune di Trapani e destinato ad attività commerciale. La data di realizzazione dell'intero complesso edilizio risale al 1973, secondo i dati metrici riportati nel progetto il piano terra occupa una superficie coperta di circa 481,00 mq. in cui sono compresi i locali tecnici; rampe di accesso al piano seminterrato; scale di collegamento con il piano seminterrato; vano scala di collegamento con i piani superiori dell'edificio condominiale. L'immobile oggetto di stima si compone di un corpo di fabbrica la cui consistenza catastale è mq. 224,00 e l'altezza interna di 3,40 mt., mentre la superficie rilevata corrisponde a circa 420,00 mq. e un'altezza interna utile 3,00 mt. dal pavimento al controsoffitto. Il fabbricato destinato ad area espositiva e commerciale nel settore auto è composto da n° 3 vani utili e n° 2 vani accessori: sala espositiva, ufficio, ufficio privato, riposto bagni. E' situato in una zona centrale della città di Trapani a forte vocazione commerciale oltre che residenziale posta al confine con la via principale della città ben servita da attività di vario genere, è servita da rete idrica, fognaria e di illuminazione. Il locale oggetto di stima si presenta in ottimo stato di manutenzione. L'accesso all'attività commerciale avviene sia dalla via Alcamo attraverso un ingresso vetrato che dalla via Trieste attraversando l'area destinata a parcheggio di pertinenza dell'intero edificio condominiale.

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto è data dalla:

sup lorda coperta e corrisponde a 420,00 mq.

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Trapani *** *omissis* ***, Categoria C/1;

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore finale di stima: € 627.500,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 58/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA:€ 627.500,00

BENE - LOCALE COMMERCIALE DESTINATO ALLA VENDITA ED ESPOSIZIONE DI AUTOVEICOLI			
Ubicazione:	*** <i>omissis</i> ***, piano terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Edificio commerciale Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Trapani - *** <i>omissis</i> ***, C/1 piano terra ;	Superficie	420,00 mq.
Descrizione:	<p>BENE LOCALE COMMERCIALE DESTINATO ALLA VENDITA ED ESPOSIZIONE DI AUTOVEICOLI, *** <i>OMISSIS</i> ***, NEL COMUNE DI TRAPANI</p> <p>Il bene oggetto della seguente relazione di stima è costituito da un immobile sito a piano terra facente parte di un maggiore edificio a cinque elevazioni fuori terra e un piano scantinato ubicato tra la via Trieste e la via Alcamo nel comune di Trapani e destinato ad attività commerciale. La data di realizzazione dell'intero complesso edilizio risale al 1973, secondo i dati metrici riportati nel progetto il piano terra occupa una superficie coperta di circa 481,00 mq. in cui sono compresi i locali tecnici; rampe di accesso al piano seminterrato; scale di collegamento con il piano seminterrato; vano scala di collegamento con i piani superiori dell'edificio condominiale. L'immobile oggetto di stima si compone di un corpo di fabbrica la cui consistenza catastale è mq. 224,00 e l'altezza interna di 3,40 mt., mentre la superficie rilevata corrisponde a circa 420,00 mq. e un'altezza interna utile 3,00 mt. dal pavimento al controsoffitto. Il fabbricato destinato ad area espositiva e commerciale nel settore auto è composto da n° 3 vani utili e n° 2 vani accessori: sala espositiva, ufficio, ufficio privato, riposto bagni. E' situato in una zona centrale della città di Trapani a forte vocazione commerciale oltre che residenziale posta al confine con la via principale della città ben servita da attività di vario genere, è servita da rete idrica, fognaria e di illuminazione. Il locale oggetto di stima si presenta in ottimo stato di manutenzione. L'accesso all'attività commerciale avviene sia dalla via Alcamo attraverso un ingresso vetrato che dalla via Trieste attraversando l'area destinata a parcheggio di pertinenza dell'intero edificio condominiale.</p> <p>La superficie commerciale dell'immobile in oggetto è data dalla: sup lorda coperta e corrisponde a 420,00 mq.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

Ipoteca volontaria n. * omissis ***,**

Iscritto a Trapani il 16/06/2006

derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Rogante: Notaio dott. *** omissis ***,

Data: 15/06/2006

N° repertorio: *** omissis ***,

A favore di *** omissis *** , sede Palermo

contro *** omissis ***,

Importo: € 1.050.000,00

Capitale: € 700.000,00

diritto di piena proprietà 1/1

- immobile(C/1) in Trapani foglio *** omissis *** , p.t.

Annotazione n.507 del 07/03/2016 (rideterminazione delle modalità di rimborso)

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

Pignoramento Immobiliare n. * omissis ***,**

Trascritto a Trapani il 17/08/2022

A favore di *** omissis *** ,, con sede in Milano, (richiedente NEPRIX S.R.L. c.f. 10130330961 Milano)

contro *** omissis ***,

Emesso: Unep Tribunale di Trapani

Data: 15/06/2022

N° repertorio: *** omissis ***,

Avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:

- immobile (C/1) in Trapani foglio *** omissis ***; , p.t.

Formalità a carico della procedura

