

TRIBUNALE DI TRAPANI

UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

Perizia del C.T.U. Per Agr. Geom. Napoli Giuseppe,
nella procedura Liquidazione Giudiziale n. 29/2024

in danno della società

Omissis

Giudice Delegato: Dott.ssa A. L. Ciulla

Curatore: Avv. Luigi Toscano Pecorella

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10

In data 22/10/2024, il sottoscritto Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe, con studio in Corso Italia, 63 - 91100 - Trapani (TP), email napoligiuseppe@libero.it, PEC giuseppe.napoli@peritiagrari.pro, Tel. 0923872834, Fax 0923872834, veniva nominato C.T.U., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito (allegato n. 1 provvedimento di nomina).

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Erice (TP) - Via Cosenza n. 173 ang. via Ravenna (Coord. Geografiche: N 38°02'728" E 12°54'885")

Il sopralluogo presso l'immobile è stato eseguito in data 25/10/2024 alle ore 12,00 con la presenza del Curatore Avv. Luigi Toscano Pecorella e della sig.ra Omissis, rappresentante legale della società sottoposta a procedura di liquidazione.

Locale commerciale terrano, censito al foglio 186 particella 862 sub. 20.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Erice (TP) - Via Cosenza n. 173 ang. via Ravenna

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- Omissis (Proprietà 1/1)

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

- Omissis (Proprietà 1/1)

Il locale commerciale di cui trattasi è confinante: da nord con porticato condominiale interposto con la via Ravenna, da Est con corte comune intermedia alla via Cosenza, da Sud con proprietà di terzi e da Ovest in parte con androne e vano scala dell'edificio e in parte con area a verde condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale commerciale	73,03 mq	85,20 mq	1,00	85,20 mq	3,50 m	Terra
Disimpegno Anti W.C.	3,45 mq	4,30 mq	0,80	3,45 mq	3,50 m	Terra
W.C. 1	3,00 mq	3,85 mq	0,80	3,10 mq	3,50 m	Terra
W.C. 2	3,70 mq	5,00 mq	0,80	4,00 mq	3,50 m	Terra
Veranda coperta (lato via Cosenza)	11,50 mq	11,50 mq	0,50	5,75 mq	3,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				101,50 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				101,50 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	186	862	20	3	C1	10	80 mq	92 mq	1941,88 €	Terra		

L'attuale identificativo catastale particella 862 sub. 20 (allegato n. 2 visura storica catastale) deriva dal precedente identificativo particella 862 sub. 11 per variazione del 18/04/2024 pratica n. TP0038705 in atti dal 19/04/2024 (Protocollo NSD n. ENTRATE. AGEVST1. REGISTRO UFFICIALE. 1731680.18/04/2024) per frazionamento con cambio di destinazione.

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi non è corrispondente alla planimetria catastale (allegato n. 3); si rileva una lieve difformità in relazione al disimpegno - anti w.c. con la demolizione del tramezzo divisorio e la chiusura di una porta rispetto alle due previste che dal locale commerciale accede al vano disimpegno; tale difformità può essere regolarizzata presentando presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizi Catastali) di Trapani, nuova planimetria mediante procedura Doc.Fa., per un costo stimato (oneri e competenze tecniche) di € 650,00.



FIGURA 1: RAPPRESENTAZIONE DELLE DIFFORMITÀ SULLA PLANIMETRIA CATASTALE

STATO CONSERVATIVO

Il locale commerciale di cui trattasi, ad oggi si presenta in buone condizioni conservative e di manutenzione.

PARTI COMUNI

L'immobile facente parte di un edificio condominiale, come si evince dall'atto di acquisto, ha diritto alla proporzionale comproprietà delle parti comuni per legge, titolo o destinazione, con tutti i patti e le condizioni risultanti dai titoli di provenienza o ivi richiamati, gli impianti e gli accessori condominiali dell'edificio di cui fa parte a norma dell'articolo 1117 e del codice civile, nonché di quanto altro è uso e godimento comune tra i condomini di uno stesso edificio.

Si precisa inoltre quanto segue:

- l'unità immobiliare in oggetto è dotata di una propria cisterna di raccolta acque ubicata nel sottosuolo dell'area libera posta ad ovest del vano androne - scala dell'edificio;
- l'unità immobiliare in oggetto potrà installare e mantenere sulla parte del proprio prospetto sulla via Cosenza, fino ad una altezza pari all'estradosso del solaio di calpestio del piano superiore, insegne e scritte luminose, sistemi di allarme, telecamere o altro e purché in regola con le norme vigenti;
- tutte le unità ai piani solerati dell'edificio potranno installare e mantenere targhe professionali o similari in prossimità dell'accesso pedonale sulla via Ravenna.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'IMMOBILE

L'immobile in esame è un locale al piano terra destinato ad attività commerciale con annessa veranda coperta di proprietà esclusiva posta sul lato est, sito in Erice Casa Santa nella via Cosenza al civico 173 angolo via Ravenna.

Detto immobile è ubicato nella zona pedemontana del territorio di Erice Valle, precisamente nella rinomata frazione di Casa Santa particolarmente apprezzata dal punto di vista urbanistico sia per la presenza di edifici signorili e di unità abitative di tipo a villetta e sia per la qualità dei servizi e per la presenza di tutte le opere di urbanizzazione; nelle vicinanze sono presenti diversi presidi ospedalieri, stadio, scuole, mercato rionale, supermercati e negozi di prima necessità.

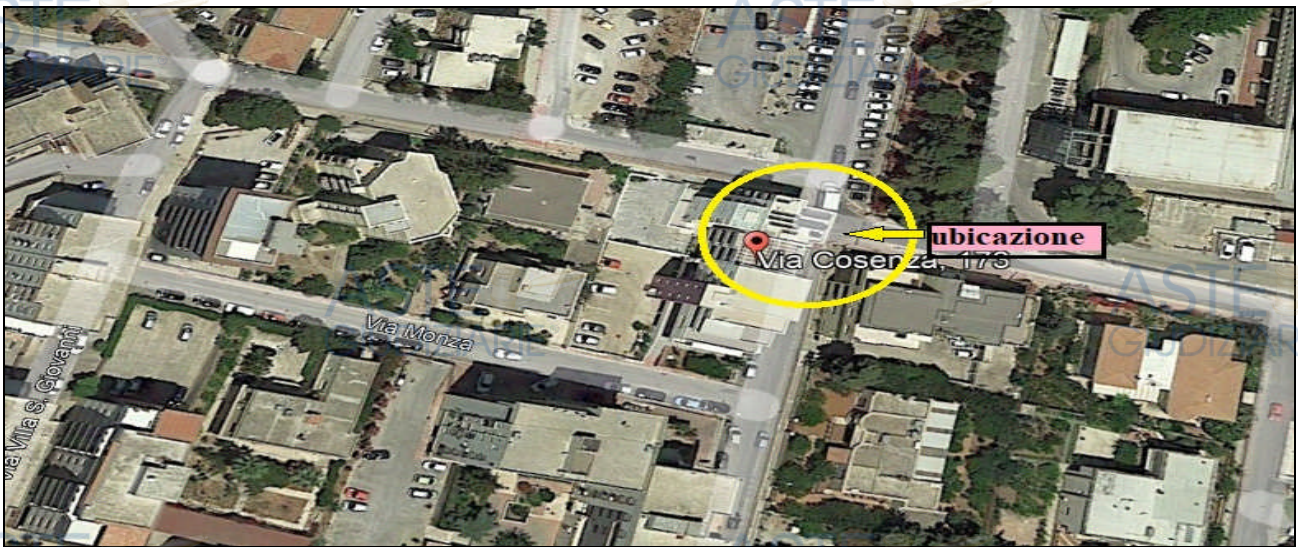


FIGURA 2: PANORAMICA DEI LUOGHI RILEVATA DA GOOGLE EARTH

L'edificio di cui fa parte il locale in questione, costruito nel 2013, di cinque elevazioni f.t. oltre il piano seminterrato, disposto ad angolo e con accesso diretto sulla via Cosenza e la via Ravenna, comprende al piano seminterrato otto locali di sgombero, al piano terra un locale commerciale ed un androne (con vano scala e ascensore) ed ai piani soprastanti, sette appartamenti destinati a civile abitazione, oltre una retrostante area vincolata a parcheggio condominiale. L'intero edificio è stato realizzato con struttura intelaiata con travi e pilastri in c.a., fondazioni con travi e cordoli in c.a., tompagnatura e tramezzatura in conci e segati di tufo, solai in latero cemento, copertura a terrazzo e prospetto esterno rifinito con intonaco plastico con effetto striato e zocchetto in marmo (allegato n. 4 foto n. 1-2-3-4).



FIGURA 3: PANORAMICA STATO DEI LUOGHI - LOCALE COMMERCIALE

L'immobile comprende un ampio locale privo di pareti divisorie, occupante la superficie utile di mq 73,03, un disimpegno - anti w.c. di mq 3,45 e due w.c. rispettivamente di mq 3,00 e mq 3,70; detto locale è dotato di n. 4 aperture sulla via Cosenza n. 2 sul portico condominiale lato via Ravenna e un ingresso dal lato interno dell'androne condominiale; sulla via Cosenza è presente una veranda coperta di mq 11,50 (allegato n. 5

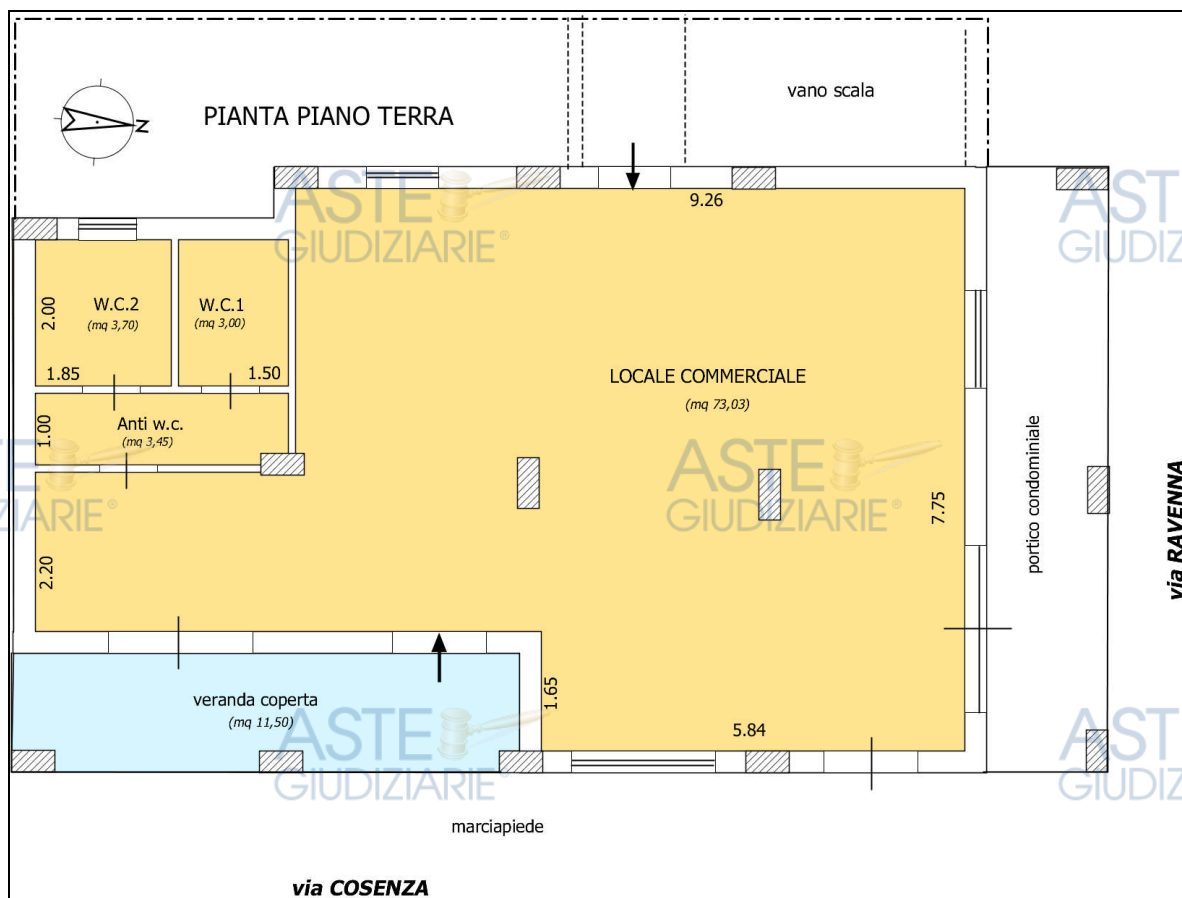


FIGURA 4: PIANTA PLANIMETRICA DEL LOCALE COMMERCIALE

Attualmente il locale si presenta in ottimo stato conservativo, provvisto delle seguenti rifiniture: pavimentazione di nuova posa in opera in gres porcellanato, pareti e soffitto tonachinati e tinteggiati con idropittura lavabile, infissi esterni in alluminio a taglio termico elettroverniciati di colore bianco e corredati da saracinesche metalliche a maglie chiuse con funzionamento elettrico, portoncino d'ingresso del tipo blindato; i due servizi igienici sono completi di tutti i pezzi sanitari, con pareti piastrellate in ceramica e pavimentazione in gres porcellanato.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia conforme alla vigente normativa CEI; l'impianto idrico, del tipo incassato, è collegato alla rete comunale con idonea riserva idrica; lo scarico delle acque reflue avviene a mezzo di pubblica fognatura (allegato n. 4 foto n. 5-6-7-8).

La climatizzazione dell'intero immobile è garantita da due pompe di calore e split di diffusione collocati all'interno; inoltre il locale è servito di sistema di allarme del tipo volumetrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/2017 al 06/06/2023	Omissis, per la quota di 1/1, da potere della Omissis Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Ugo Barresi	15/09/2017	67130	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	02/10/2017		13801
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	02/10/2017	5729	
Dal 07/06/2023 ad oggi	Omissis, per la quota di 1/1, da potere della Omissis, relativamente ad immobile di maggiore consistenza Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Dazione di Immobili in Pagamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Adriana Gasbarro	07/06/2023	10206	8571
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	23/06/2023	13205	10805
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	16/06/2023	4438	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dall'ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate (Uff. Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Trapani, aggiornata al 20/11/2024 (allegato n. 6), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Inguintivo n. 112/2024
 Iscritto a Trapani il 18/06/2024
 Reg. gen. 13152 - Reg. part. 953
 Quota: 1/1
 Importo: € 110.000,00
 A favore di Omissis
 Contro Omissis
 Capitale: € 54.982,52
 Rogante: Tribunale di Trapani

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Trapani si è accertato che l'onere di cancellazione, per ogni ipoteca giudiziale, è di € 294,00 (importo minimo).

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, l'area di sedime dell'edificio di cui trattasi, nel Piano Paesaggistico, è individuata come area non soggetta a prescrizioni; mentre nel vigente PRG di Erice, ricade nella Tav. 45 in zona "B1" di completamento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

L'edificio di cui fa parte il locale commerciale in questione, è stato realizzato in conformità della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Erice in data 27.09.2013 col n. 56/2013; in data 14.11.2015 è stata trasmessa al Comune di Erice, a mezzo pec, una Segnalazione di Inizio Attività (SCIA) avente per oggetto dei lavori di variante in corso d'opera e assunta con protocollo del Comune in pari data col n. 52354; per il completamento dei lavori è stata presentata al Comune di Erice, Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) assunta al protocollo in data 09.03.2021 col n. 9701; in data 30.09.2021 è stata trasmessa presso il Comune di Erice la segnalazione certificata di agibilità assunta al protocollo di detto Comune in pari data col n. 39105; successivamente non sono intervenute variazioni che richiedessero il rilascio di ulteriori provvedimenti autorizzativi e/o concessori, fatta eccezione per il frazionamento e cambio della destinazione eseguiti in conformità alla SCIA depositata presso il Comune di Erice in data 08.04.2024 con protocollo n. REP_PROV_TP/TP-SUPRO/0042245.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile rientra nella classe energetica "A3", come si evince dall'Attestato di Prestazione Energetica allegato all'atto di acquisto del 07.06.2023 rep. 10206 rogato dal notaio Adriana Gasbarro (allegato n. 7 copia attestato).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile rientra in un edificio condominiale denominato "Condominio Ravenna"; a seguito di richiesta inviata all'amministratore condominiale, nella persona del Sig. Omissis, si è accertato che alla data del 20/11/2024, a carico della ditta proprietaria, è presente un saldo a debito per quote ordinarie di € 961,00 (allegato n. 8 stato pagamenti quote condominiali).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la valutazione del bene di cui si tratta, fra i diversi metodi estimativi, dedotti dagli insegnamenti della dottrina e della giurisprudenza, il sottoscritto perito ritiene giusto adottare il metodo di stima a "Valore Commerciale".

Al fine di stabilire una scala di valori in cui inserire il bene immobile in oggetto, si è disposta una scrupolosa indagine di mercato assumendo informazioni presso operatori del settore, agenzie immobiliari, intermediari e proprietari, facendo riferimento a situazioni di mercato, pregresse ed attuali, relative alle varie zone della città, ed in particolare alle quotazioni pubblicate dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio) riferiti al I Semestre 2024, determinando un valore ponderato unitario di € 2.000,00/mq per fabbricati urbani ad uso "commerciale", ubicati nella zona di espansione urbanistica pedemontana di Erice Valle ed apportando eventuali correttivi o adeguamenti, in relazione alle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, tali da influenzare il prezzo al di fuori della fascia dei valori definiti.

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale terrano ubicato a Erice (TP) - Via Cosenza n. 173 ang. via Ravenna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 186, Part. 862, Sub. 20, Zc. 3, Categoria C1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale in Erice (TP) - Via Cosenza n. 173 ang. via Ravenna	101,50 mq	2.000,00 €/mq	€ 203.000,00	100,00%	€ 203.000,00
Valore di stima:					€ 203.000,00

Valore di stima: € 203.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale:	650,00	€
Adeguamento e correzioni della stima: il deprezzamento del valore del 10% si applica per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria; nonché dal grado di appetibilità che assume, ad oggi, nel mercato immobiliare.	10,00	%



Valore finale di stima: € 182.000,00

Il valore finale è stato espresso in arrotondamento.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Trapani, li 21/11/2024



Il C.T.U.
Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 - Provvedimento di nomina del 22/10/2024
- ✓ N° 2 - Visura catastale storica
- ✓ N° 3 - Planimetria catastale
- ✓ N° 4 - Riprese fotografiche
- ✓ N° 5 - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 6 - Ispezione ipotecaria
- ✓ N° 7 - Copia Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 8 - Stato pagamenti quote condominiali

