TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE CIVILE

N.R.G. 43-24

ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

BENE OGGETTO DELLA STIMA :

LOTTO- 1 – PORZIONE EDIFICIO PIANO SEMINTERRATO -

PORZIONE DI FABBRICATO PIGNORATO SITO IN VALDERICE –

ad angolo tra la SP 34 civico 440 e Via Simone Catalano.

CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VALDERICE :

- Piena proprietà di PORZIONE DI un fabbricato in Valderice Via Simone Catalano al N.C.E.U. foglio 39 particella 457 subalterno:
  - Subalterno 2 : deposito mq 126 semi interrato;

G.I.: IL TECNICO

Firmato Da: GIUSEPPE CORSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 74a1e7dbacbdb067227880bc2e478992

SOMMARIO

Consistenza 17
ESTREMI CATASTALI 17
Corrispondenza catastale 17
Patti 19
Stato conservativo 19
Parti Comuni 20
Servitù, censo, livello, usicivici 20
ALLEGATO ALLA C.E. N.8601 DEL 31/10/83 28
Caratteristiche costruttive prevalenti del bene 1 29
Consistenza 29
Stato di occupazione 29
Provenienze Ventennali 29
Normativa urbanistica 30
ABUSI E IRREGOLARITA': 32
Regolarità edilizia 32
CErtificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità 33
Stima LOTTO 1 - 33
lotto 1 - foglio 39 particella 457 subalterno 2 - Consistenza - 33

Firmato Da: GIUSEPPE CORSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 74a1e7dbacbdb067227880bc2e478992

INCARICO

Il sottoscritto Corso Giuseppe nato ad Erice (TP) il 24/07/1973 residente in Trapani – 91100 - Via Messina n.39, con studio in Erice - 91016 - Via Strada Provinciale Trapani - Erice n.1, relativamente alla nomina del 27-08-2024 conferita dal Giudice Dott. A. L. Ciullla per la causa civile scritta al n. 43 dell'anno 2024 R.G. dà di seguito relazione di stima sull'immobile pignorato come da mandato ricevuto.

PREMESSA

LOTTO 1:

Il bene oggetto di stima è UNA PORZIONE di un fabbricato sito nel Comune di Valderice, Via Simone Catalano n.440 iscritto al N.C.E.U. del Comune di Valdrice al Foglio di mappa N. 39 particella 457 subalterni n.2 .

Il LOTTO 1 è una porzione di un fabbricato che nella sua interezza si compone dei tre LOTTI :

1. **LOTTO N.1 :** foglio 39 particella 457 subalterno 2 Magazzino semiinterrato
2. **LOTTO N.2 :** foglio 39 particella 457 subalterno 3 categoria A/2 classe 13 Abitazione piano Terra;
3. **LOTTO N.3** : foglio 39 particella 457 subalterno 4 categoria A/2 classe 13 abitazione piano primo e secondo .

[redacted]

DESCRIZIONE

Il LOTTO 1 è UNA PORZIONE AL PIANO SEMINTERRATO di fabbricato nella sua interezza si compone di tre LOTTI SEPRATAMENTE VALUTATI :

- **LOTTO 1 : un piano seminterrato al grezzo con fronte e accesso sul retro prospiciente da Via S. Catalani su corte di pertinenza e dall'interno attraverso il vano scala accessibile da androne condominiale con porta di**

Firmato Da: GIUSEPPE CORSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 74a1e7dbacbdb067227880bc2e478992

ingresso prospiciente su SP.34 L'unità è al grezzo, risulta presente una tramezzatura interna che lo porzione non autorizzata urbanisticamente e non rilevabile catastalmente Valderice N.C.E.U. foglio 39 particella 457 subalterno 2 ;

- LOTTO 2 : Appartamento di Piano Terra in sufcienti condizoni di manutenzione Valderice N.C.E.U. foglio 39 particella 457 subalterno 3;
- LOTTO 3 : Appartamento di Piano Primo in discrete condizioni di manutenzione Valderice N.C.E.U. foglio 39 particella 457 subalterno 4.

Il tutto per come meglio sopra specificato individuato catastalmente .

L'immobile è mancante dello strato finale di rifinitura dei prospetti e la facciate esterne sono intonacate prive di strato di finitura.

Le facciate di prospetto necessitano di manutenzione ordinaria per deterioramento delle strutture portanti in c.a. con particolare riguardo ai balconi che risultano degradati e danneggiati da sfondellameto del solaio a sbalzo con esosione delle pignatte. Il terrazzo è praticabile in mediocri condizoni di manutenzione ed è necessaria una manutenzione odinaria all'impermebilizzazione e ai parapetti.

Internamenti le pari comuni sono in buone condizioni di manutenzione.

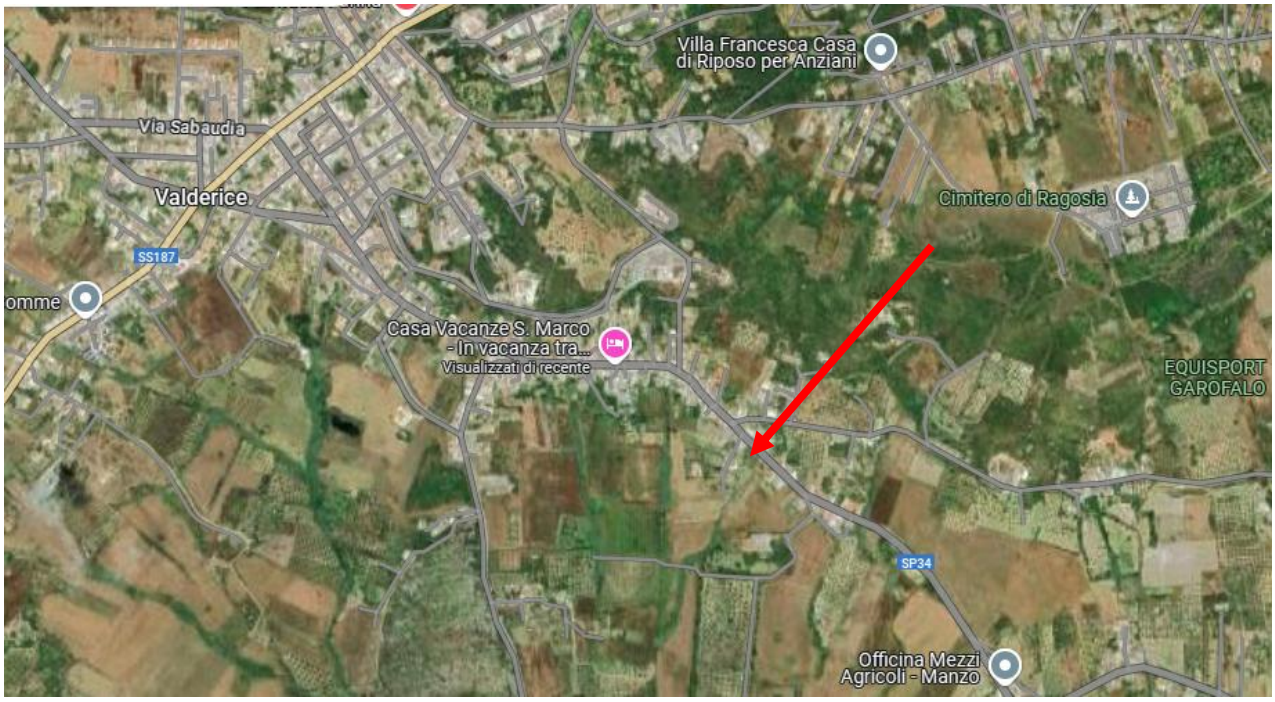
Il vano scala è con finitura presumibilmente a gesso e tinteggiatura, le scale in marmo, le ringhiere in metallo, il portone di'ingresso e infissi in allumini di datata realizzazione ma funzionanti e in discrete condizioni di manutenzione.

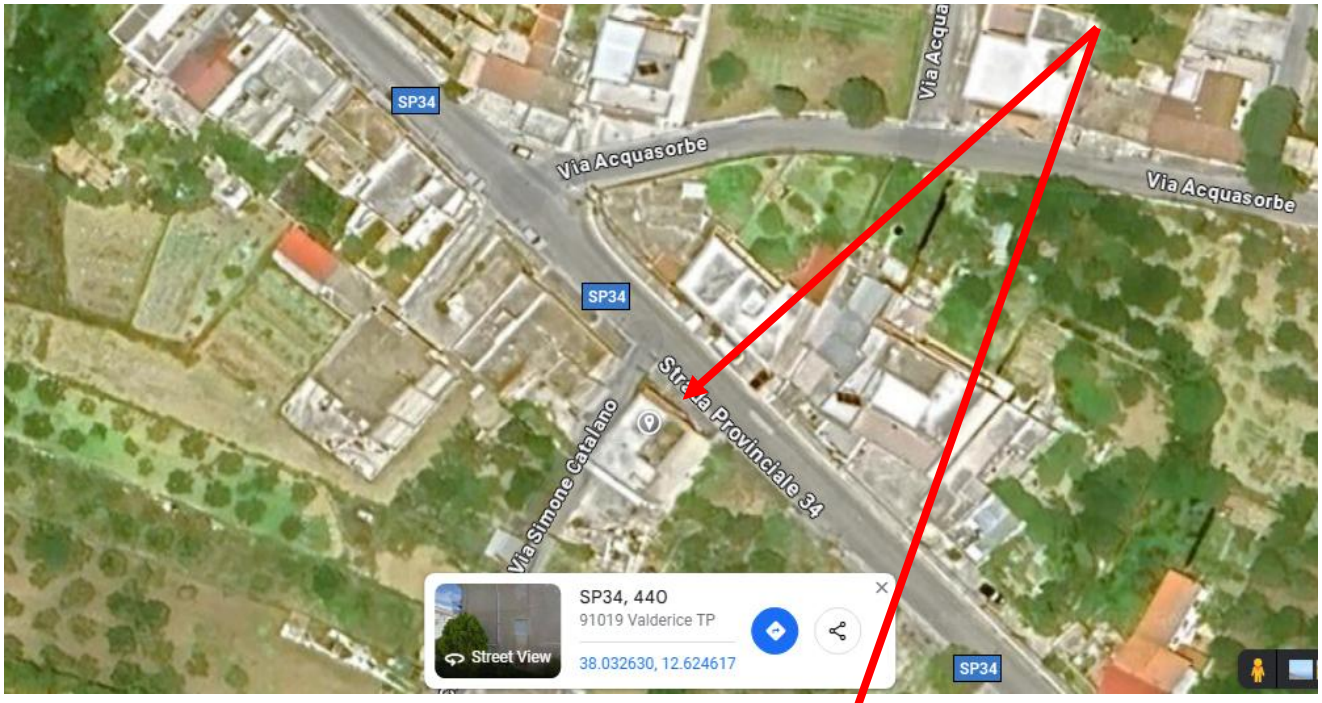
Si rimanda alla descrizione dei singoli beni per le parti interne di ogni immobile che costituisce il fabbricato essendo differenti tra loro sia nel grado di finitura che nella destinazione d'uso.

L'immobile nella sua interezza fu costruito con regolare concessione edilizia anzidetta, a seguito di difformità eseguite è stato regolarizzato con la concessione edilizia in snatoria n.17/724 del 09/11/2004 e ad oggi si rilevano solo modeste mofiche al Piano seminterrato da regolarizzare sirimanda agli specifici paragrafi per una più esauiente descrizione.

UBICAZIONE

Firmato Da: GIUSEPPE CORSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 74a1e7dbacbdb067227880bc2e478992





Firmato Da: GIUSEPPE CORSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 74a1e7dbacbdb067227880bc2e478992

Firmato Da: GIUSEPPE CORSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 74a1e7dbacbdb067227880bc2e478992

TITOLARITÀ - PROVENIENZA

Gli immobili l'oggetto di pignoramento ad oggi si appartengono alla :

- Sigg.ra …….. Valderice
    - per donazione, rcievuta del tereno su cui fu edificato l'immobile,il 19/05/1977 ai rogiti del Notaio Giuseppe di Vita rep 32364 registrato il 18/04/1977 n. 008758;
    - costruzione giusta concessone edilzia n.108 del 31/03/1981 rilasciata dal Comune di Valderice, concessione n.8601 del 31/12/1983 di pertinenza del fabbricato edificato nella sua interezza, concessione edilizia in snatoria n.17/724 del 09/11/2004 e ad oggi si rilevano solo modeste mofiche al Piano seminterrato da regolarizzare.

CONFINI

Il bene in oggetto confina:

- A Nord/Est con SP 34 con cortile comune particella 154 ;
- A Nord/Ovest con via Simone Catalano ;
- A Sud / Ovest con altra ditta particella 469 ;
- A Sud / Est altra ditta particella 562:

PROVENIENZE VENTENNALI

Relativamente al ventennio di prorietà :

L'immobile in oggetto di pignoramento ad oggi si appartiene alla :

- Sigg.ra …… Valderice

per DONAZIONE ricevuta dalla madre …….. ai rogiti del Notaio Giuseppe di Vita rep 32364 registrato il 18/04/1977 n. 008758, sul terreno acqistato fu successivamente costruito l'immobile con i seguenti dati identificativi :

Firmato Da: GIUSEPPE CORSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 74a1e7dbacbdb067227880bc2e478992

- Piena proprietà di PORZIONE di fabbricato in Valderice partita 1003100 foglio 39 particella 457 subalterno 2 categoria C/2 classe 11 Magazzino e locale di deposito mq 126 semiinterrato Via Simone Catalano;

Ai fine della manleva sulla rivendica della legittina nel successivo atto di divisione tra figli viene apposta la nota:

……..

……..

L'immobile venne succesivamente edificato giuste concessioni edilizie rilasciate dal comune di Valderice :

- giusta concessone edilzia n.108 del 31/03/1981 rilasciata dal Comune di Valderice, concessione n.8601 del 31/12/1983 di pertinenza del fabbricato edificato nella sua interezza, concessione edilizia in snatoria n.17/724 del 09/11/2004 e ad oggi si rilevano solo modeste mofiche al Piano seminterrato da regolarizzare.
- .

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI- LOTTO 1

Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

gli immobili oggetto dell'esecuzione, come da nota di trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare sono :

Firmato Da: GIUSEPPE CORSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 74a1e7dbacbdb067227880bc2e478992

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di TRAPANI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 10410
Registro particolare n. 8602
Presentazione n. 10 *del* 15/05/2024

Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione

Totale	€ 299,00		
Imposta ipotecaria	€ 200,00	*Imposta di bollo*	€ 59,00
Tassa ipotecaria	€ 40,00	*Sanzioni amministrative*	-

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 8927
Protocollo di richiesta TP 35351/1 del 2024

Il Conservatore
Conservatore GENNA MARIO

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO		
Data	15/04/2024	*Numero di repertorio*	760/2024
Autorità emittente	TRIBUNALE DI TRAPANI	*Codice fiscale*	800 057 20810
Sede	TRAPANI (TP)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica	NO

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune	G319 - VALDERICE (TP)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	*Foglio*	39	*Particella*	457	*Subalterno*	2
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI						

NORMATIVA URBANISTICA

L’immobile ricade in zona urbanizzata.

Firmato Da: GIUSEPPE CORSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 74a1e7dbacbdb067227880bc2e478992

L’immobile fu costruito giusta concessone edilzia n.108 del 31/03/1981 rilasciata dal Comune di Valderice, concessione n.8601 del 31/12/1983 di pertinenza del fabbricato edificato nella sua interezza, concessione edilizia in snatoria n.17/724 del 09/11/2004 e ad oggi si rilevano solo modeste mofiche al Piano seminterrato da regolarizzare.

Si rimanda ai singoli bene per una più dettagliata descrizione.

COMUNE DI VALDERICE

PROVINCIA DI TRAPANI

PRATICA N° 108

UFFICIO TECNICO

CONCESSIONE PER ATTIVITA' EDILIZIA O TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Pratica N. 129

COMUNE DI VALDERICE

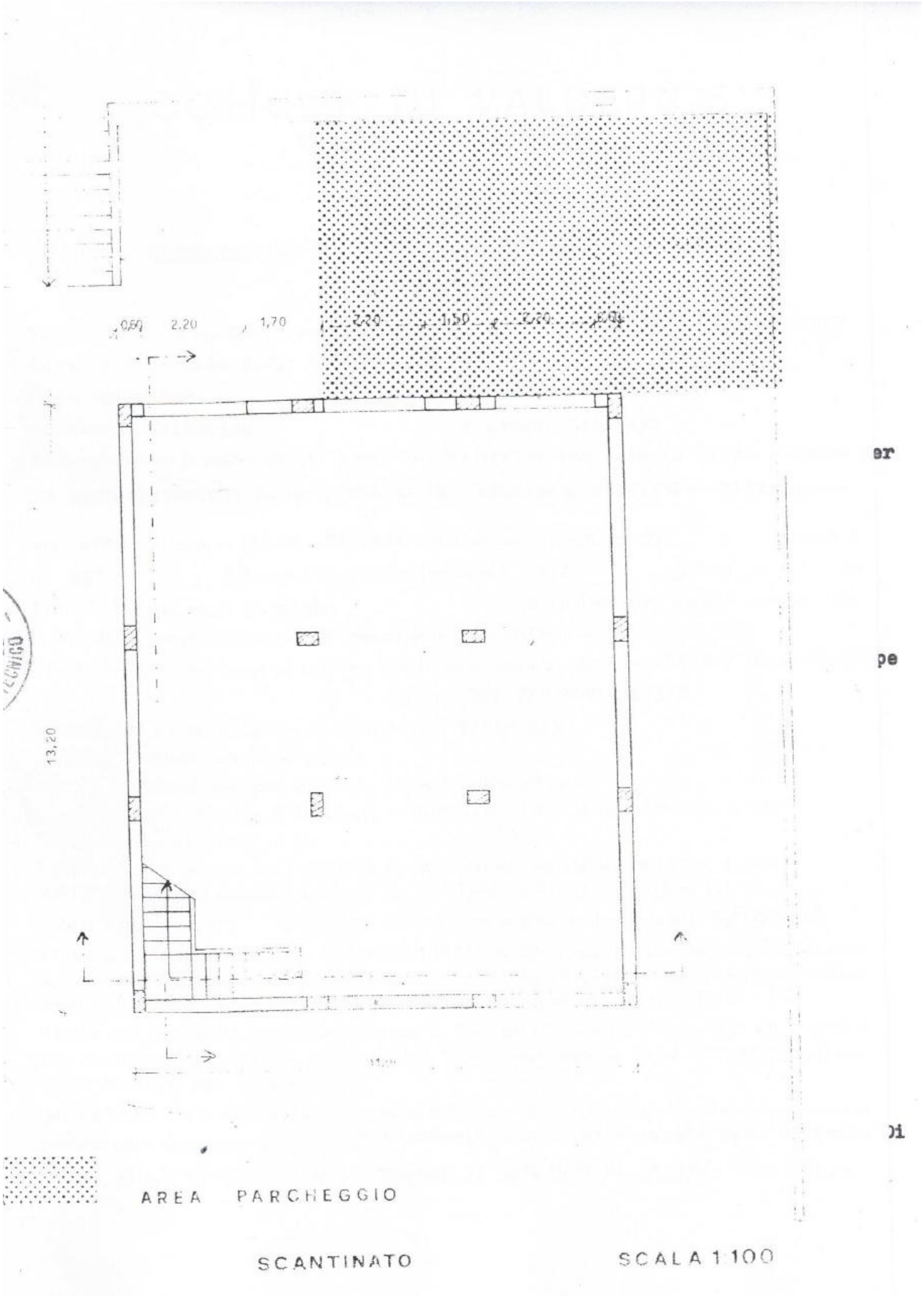
PROVINCIA DI TRAPANI

UFFICIO TECNICO

Concessione per Attività Edilizia o Trasformazione Urbanistica

VISTA la domanda con firma autenticata presentata in data 31/10/1983 Prot. N. 8601

Firmato Da: GIUSEPPE CORSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 74a1e7dbacbdb067227880bc2e478992



SCANTINATO SCALA 1:100

Firmato Da: GIUSEPPE CORSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 74a1e7dbacbdb067227880bc2e478992

AZIENDA U.S.L. N. 9 - TRAPANI
PRESIDIO SANITARIO VALDERICE

ESAMINATO IL PROGETTO
SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE
Valderice, li 16 FEB. 1998
Ufficio Igiene e Sanità Pubblica
di Valderice
IL MEDICO DELEGATO
(Dott. Roberto Mollica)

DESCRIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE

RATICA SANATORIA L. 724/94

COMUNE DI VALDERICE
PROVINCIA DI TRAPANI
^^^^^^^^^^
UFFICIO TECNICO - URBANISTICO

PERMESSO IN SANATORIA N° 17/724

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato in struttura portante in c.a. – Travi Pilastri solai in latero cemento.

Murature esterne in laterizio .

Fondazioni presumibilmente in c.a. a travi rovesce

Pareti al grezzo a faccia vista di laterizio di timpagnatura,.

Tetti piano terra seminterrato e parei al grezzo a faccia vista di pignatte dei solai .

Grado di manutenzione delle parti comuni discrete .

Scala interna in c.a. rivestita in marmo .

Infissi solo saracinesche piano seminterrato metalliche non motorizzate.

L'immobile nel suo complesso in mediocri condizioni di manutenzione, ncessita di interventi di manuteznione.

I pavimenti seminterrato sono al grezzo di battuo di cemento .

Firmato Da: GIUSEPPE CORSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 74a1e7dbacbdb067227880bc2e478992

Gli impianti seminterrato elettrici, minimali, presumibilmente non certificati da manutenzionare, Idrico assente salvo rubinetto, climatizzazione e ACS assenti.
Infissi assenti .
Le parti condominiali dei prospetti necessitano di ordinaria manutenzione
Gli apparamenti sono in deiscreto grado di manutenzione.
Pavimenti in gres, bagni piastrellati, pareti rasate di fino e pitturate infissi in alluminio vetro semplice con tapparelle, impianti da manutenzionare .
Si rinanda alle descrizione dei singoli beni per maggiori dettagli

LOTTO 1 -

1. **BENE N.1 :** Piena proprietà di PORZIONE di fabbricato in Valderice partita 1003100 foglio 39 particella 457 subalterno 2 categoria C/2 classe 11, Magazzino e locale di deposito mq 126 semiinterrato Via Simone Catalano;

L'unità immobiliare è una porzione di un maggiore fabbricato.
La porzione è omposta da un locale magazzio con seminterrato.
La parte interrata è accessibile dal vano scala condominiale al quale si accede da un portone ubicato sulla via Simone Catalano n. 440 che immette nell'androne condominiale.
Il locale deposito è al grezzo . Le pareti non sono intonacate i laterizi di muratura perimetrale sono a faccia vista analogamente come le strutture portanti di travi e pilastri in c.a.. Durante il sopralluogo si è rilevata la presenza di due muri che hanno creato un vano urbanisticamente non autorizzato e catastalmente non rappresentato che lo rendono accessibile esclusivamente dall'esterno .
L'immobile è accessibile, da saracinesche esterne in metallo non motorizzate.
Il pavimento è a cemento grezzo.L'impianto di illuminazione è da revisionare e presumibilmente privo di certificazione di conformità.
Non è presente impinato idrico al di furi di un rubinetto. Non vi sono servizi igienici.
L'immobile è da ristruttuturae e completare nelle rifiniture.

Firmato Da: GIUSEPPE CORSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 74a1e7dbacbdb067227880bc2e478992

La struttura portante è in c.a. con fondazioni presumibilmente a travi rovesce.

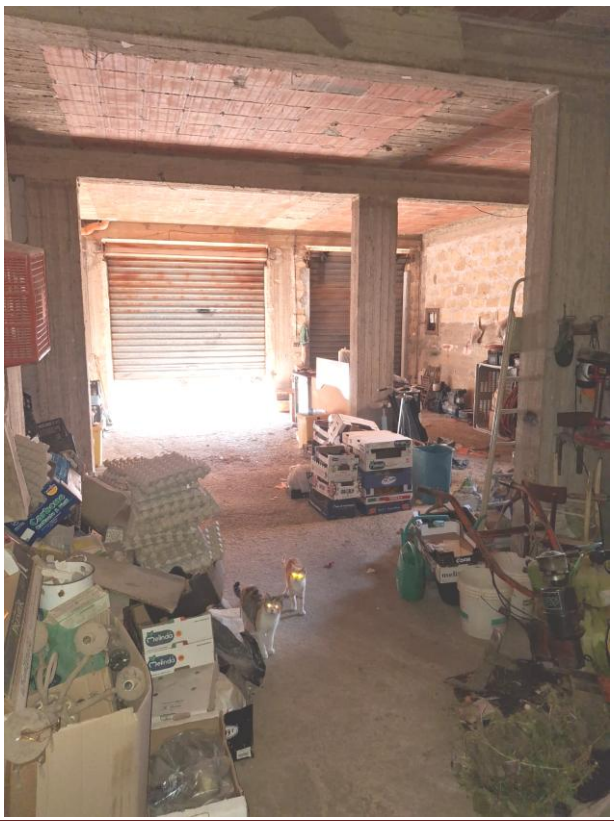
Esso è iscritto al Catasto dei Fabbricati - Comune di Valderice – come di seguito indicato:

1. Valderice partita 1003100 foglio 39 particella 457 subalterno 2 categoria C/2 classe 11, Magazzino e locale di deposito mq 126 semiinterrato Via Simone Catalano;

Si precisa che lo slargo al piano seminterrato magazzino con porzione di mq 61 antistante è vincolata aparcheggio di pertinenza come da progetto di cui alla concessione n.8601 del 31/12/1983 di pertinenza del fabbricato edificato nella sua interezza .

L'immobile costruito con regolare concessione edilizia anzidetta è stato regolarizzato in alcune modifiche con la concessione edilizia in snatoria n.17/724 del 09/11/2004 e ad oggi si rilevano solo modeste mofiche al Piano seminterrato da regolarizzare.

Firmato Da: GIUSEPPE CORSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 74a1e7dbacbdb067227880bc2e478992



Firmato Da: GIUSEPPE CORSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 74a1e7dbacbdb067227880bc2e478992

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
MAGAZZINO	125 mq circa	135 mq circa	0,9	120 mq circa	3,6 m Media	SEMI-INTERRATO
SPAZIO ESTERNO	100 MQ CIRCA	100 MQ CIRCA	0.15	15 MQ		PIANO USCITA
Totale superficie convenzionale:				**135 mq CIRCA**		

ESTREMI CATASTALI

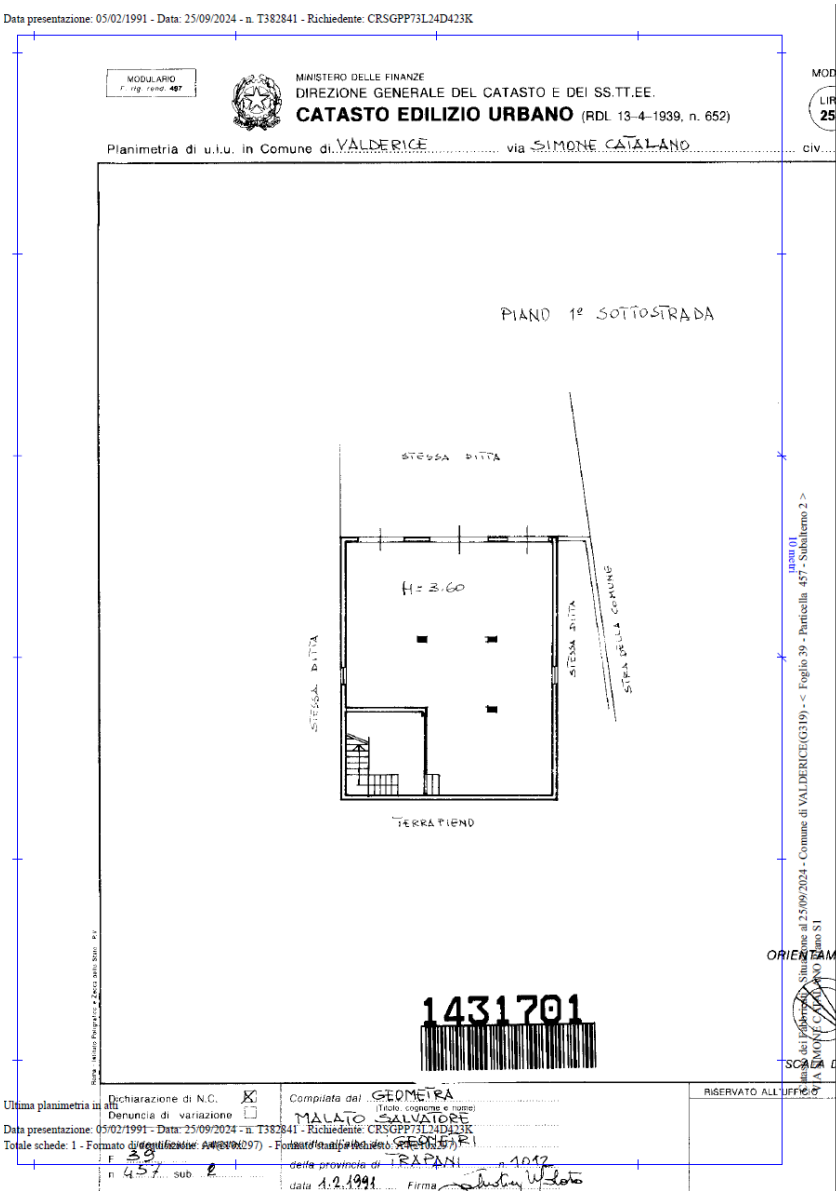
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
39	457	2	Via simone catalano P. S1		C02	11	126 m^2	R.Euro:572,65	1003100
INTESTATO A									

CORRISPONDENZA CATASTALE

NON VI E' CORRISPONDENA CATASTALE:

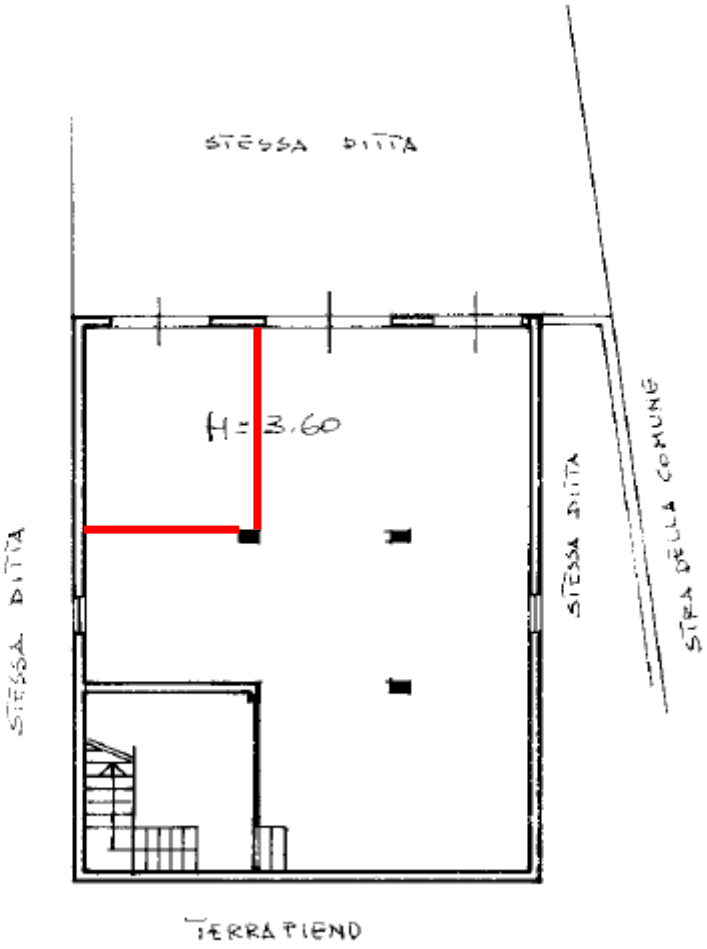
- Da divergenza e' dovuta alla mancata rappresentazione delle modifiche interne abisive.

Firmato Da: GIUSEPPE CORSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 74a1e7dbacbdb067227880bc2e478992



PLANIMETRIA CATASTALE AGLI ATTI DEL CATASTO – FOGLIO 39 – PART. 457 – SUB 2

Firmato Da: GIUSEPPE CORSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 74a1e7dbacbdb067227880bc2e478992



DIFFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE DI REALIZZAZIONE DI UN VANO - REGLARIZZABILE CON UNA CILA IN SANATORIA

PATTI

L'immobile è utlizzato come magazzino dai proprietari e ad oggi fruibile, necessita di ordinaria manutenzione generalizzata alle finiture assenti e agli impinati presumibilmente privi di certificazione .

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in mediocri condizioni di manutenzione. Si trova al grezzo, privo di rivestimeti di finitura alle pareti a faccia vista del laterizio di tompagno, ai tetti a

Firmato Da: GIUSEPPE CORSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 74a1e7dbacbdb067227880bc2e478992

faccia vista di pignatte dei solai e al pavimento in battuto grezzo di cemento necessita di straordinaria manutenzione.

Sono assenti impinati di climatizzazione e ACS di ogni genere.

Le parti comuni sono in discrete condizioni e necessitano di manutenzione ordinaria.

Si precisa che ad oggi la porzione esterna prospiciente sul retro non è attribuita come pertinenza e ciò eventualmente per escluderla da parti comuni dovrà definirsi nell'atto di vendita

PARTI COMUNI

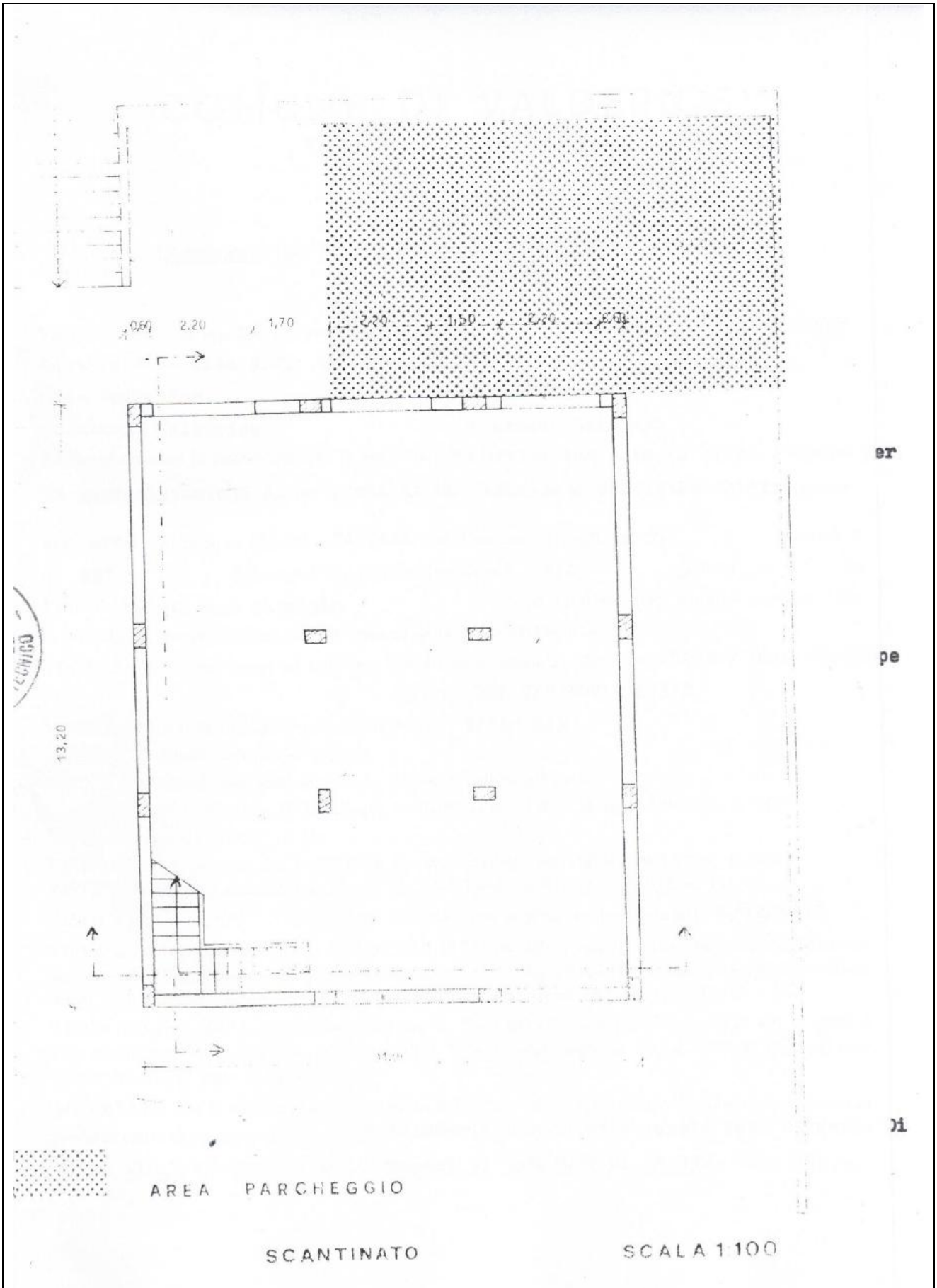
Si precisa che la porzione di terreno di 61 mq antistante l'ingresso è vicolato a parcheggio comune condominiale come da progetto.

Altre parti comuni sono la comproprietà dell'ingresso e vano scala, dei prospetti e degli impinati condominiali che consente di accedere al piano seminterrato come rappresentatato nlla planimetria catastale .

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USICIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

Firmato Da: GIUSEPPE CORSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 74a1e7dbacbdb067227880bc2e478992



ALLEGATO ALLA C.E. N.8601 DEL 31/10/83

Firmato Da: GIUSEPPE CORSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 74a1e7dbacbdb067227880bc2e478992

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI DEL BENE 1

Fabbricato in struttura portante in c.a. – Travi Pilastri solai in latero cemento.

Murature esterne in laterizio .

Fondazioni presumibilmente in c.a. a travi rovesce

Pareti al grezzo a faccia vista di laterizio di timpagnatura,.

Tetti al grezzo a faccia vista di pignatte dei solai .

Grado di manutenzione delle parti comuni discrete .

Scala interna in c.a. rivestita in marmo .

Infissi solo saracinesche metalliche non motorizzate.

L'immobile nel suo complesso in mediocri condizioni di manutenzione, ncessita di interventi di manuteznione.

I pavimenti sono al grezzo di battuo di cemento .

Gli impianti elettrici, minimali, presumibilmente non certificati da manutenzionare,

Idrico assente salvo rubinetto, climatizzazione e ACS assenti.

Infissi assenti .

Le parti condominiali dei prospetti necessitano di ordinaria manutenzione

CONSISTENZA

Destinazione	**Superficie Netta**	**Superficie Lorda**	**Coefficiente**	**Sup. Convenzionale**	**Altezza**	**Piano**
MAGAZZINO	125 mq circa	135 mq circa	0,9	120 mq circa	3,6 m Media	SEMI-INTERRATO
SPAZIO ESTERNO	100 MQ CIRCA	100 MQ CIRCA	0.15	15 MQ		PIANO USCITA
Totale superficie convenzionale:				**135 mq CIRCA**		

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero a disposizione dei proprietari, uilizzato come magazzino .

PROVENIENZE VENTENNALI

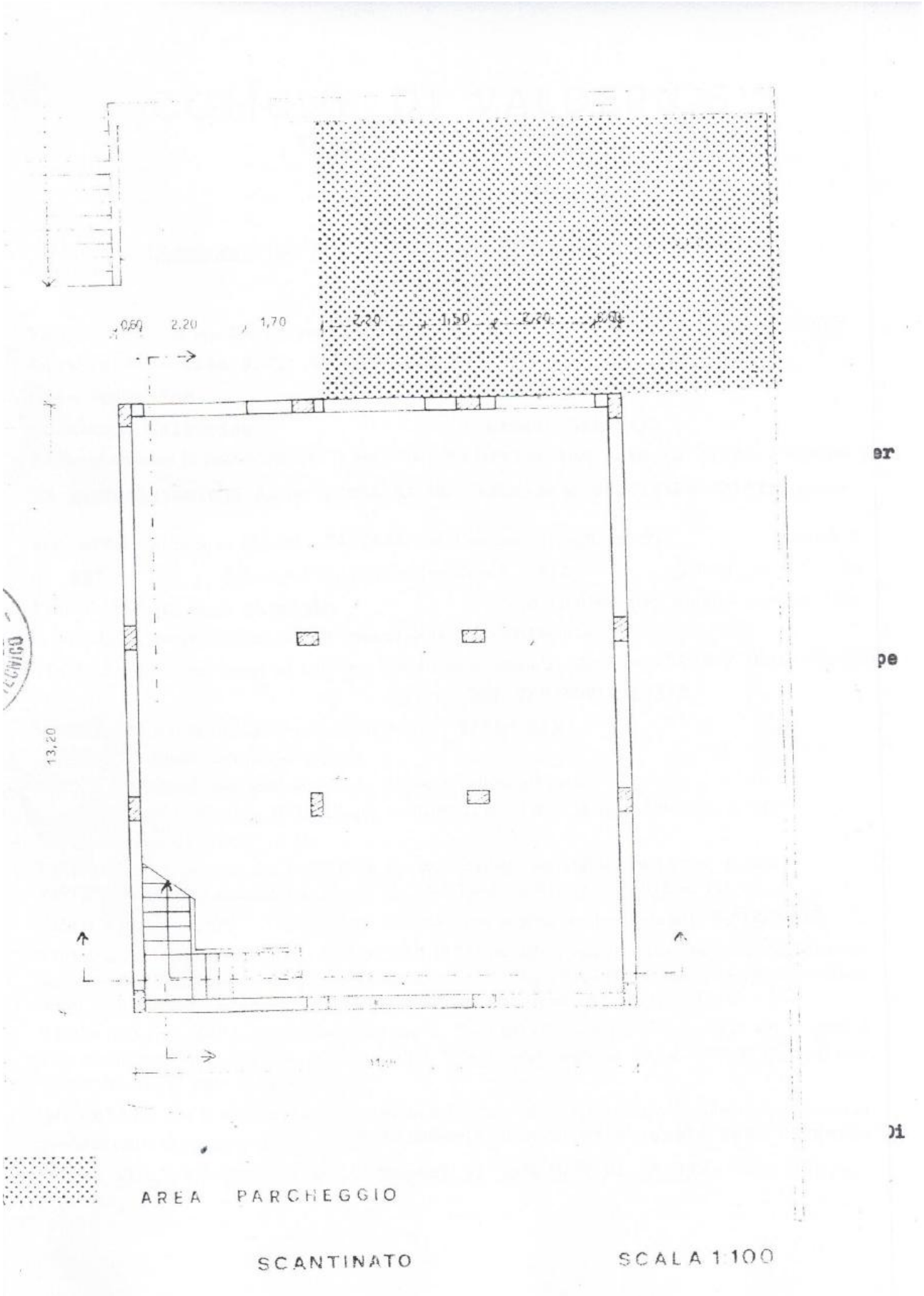
Si rimanda alla descrizione riportata nel lotto 1

Firmato Da: GIUSEPPE CORSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 74a1e7dbacbdb067227880bc2e478992

L’immobile ricade in zona urbanizzata.

L’immobile fu costruito giusta concessone edilzia n.108 del 31/03/1981 rilasciata dal Comune di Valderice, concessione n.8601 del 31/12/1983 di pertinenza del fabbricato edificato nella sua interezza, concessione edilizia in snatoria n.17/724 del 09/11/2004 e ad oggi si rilevano solo modeste mofiche al Piano seminterrato da regolarizzare. Si rimanda alla decrizione riportata nel LOTTO 1 . si riporta a seguire la planimetria stralcio della C.E.S. di pertinenza .

Firmato Da: GIUSEPPE CORSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 74a1e7dbacbdb067227880bc2e478992



SCANTINATO SCALA 1:100

Firmato Da: GIUSEPPE CORSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 74a1e7dbacbdb067227880bc2e478992

ABUSI E IRREGOLARITA':

A seguito di sopralluogo si sono riscontrate delle irregolarita' rispetto al progetto approato consistenti in :

- Divisione interna con creazione di un vano

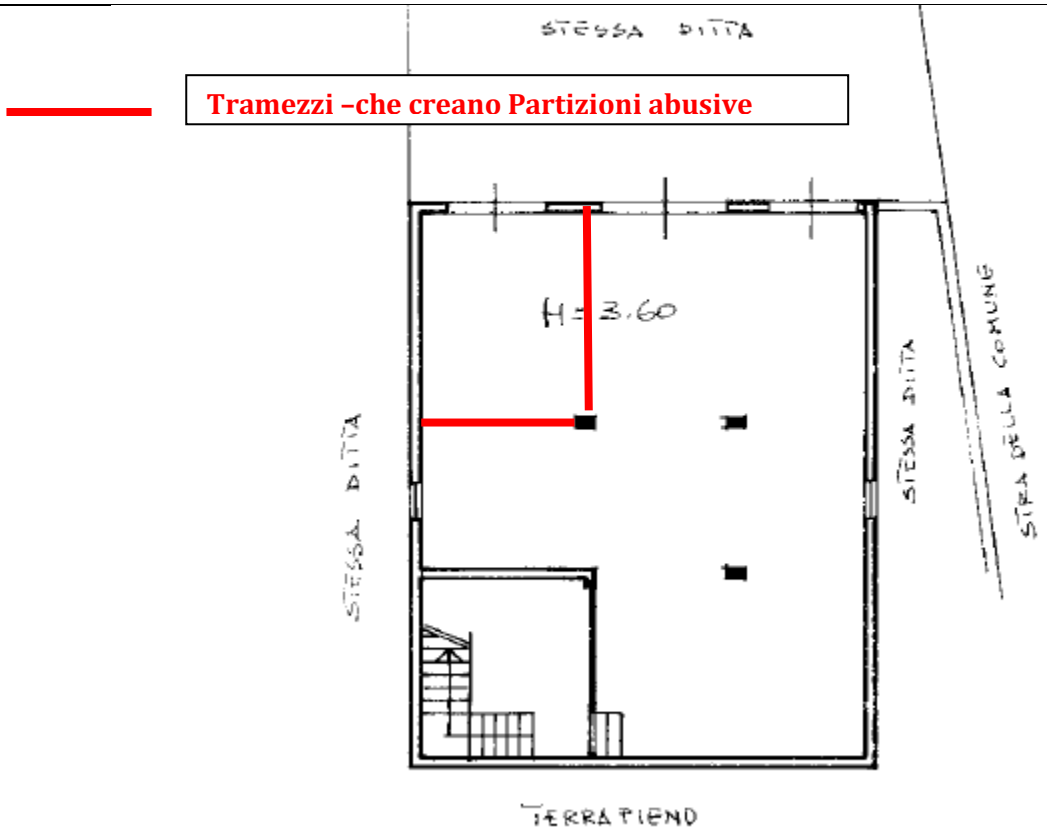
L'irregolarità è sanabile con una CILA in sanatoria .

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito di sopralluogo si sono riscontrate delle irregolarita' rispetto al progetto approato consistenti in Divisione interna con creazione di un vano .

L'irregolarità è sanabile con una CILA in sanatoria dal costo di :

- PRATICA CILA	:	€ 2.000 ;
- SANZIONE	:	€ 1.000 ;
- ACCATASTAMENTO	:	€ 1.000 ;
- **TOTALE :**		**€ 4.000 .**



-

- **DIFFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE DI REALIZZAZIONE DI UN VANO -**
- **REGOLARIZZABILE CON UNA CILA IN SANATORIA**

Firmato Da: GIUSEPPE CORSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 74a1e7dbacbdb067227880bc2e478992

- Non si è potuto reperire il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non si è potuto reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non si è potuto reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto termico composto da pompe di calore.
- Non si è potuto reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

STIMA LOTTO 1 -

IL LOTTO 1 si compone di UNA PORZIONE DI UN PIU' AMPIO EDIFICIO che nella sua interezza è composto da n.3 unità immobiliari distinte ciascuna per ogni subalterno come di seguito indicato e sopra meglio descritto :

1. **LOTTO 1 - Piena proprietà di PORZIONE di un fabbricato in Valderice partita 1003100 foglio 39 particella 457 subalterno 2 categoria C/2 classe 11 Magazzino e locale di deposito mq 126 semiinterrato Via Simone Catalano, Ingresso da S.P 34 N.440;**

Per giungere al valore del LOTTO 1, si sono tenute in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene la destinazione d'uso il grado di finitura, ricorrendo ad un analisi di mercato per beni simili nel compresnsorio in esame

LOTTO 1 - FOGLIO 39 PARTICELLA 457 SUBALTERNO 2 - CONSISTENZA -

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Sup. Convenzionale	Altezza	Piano
MAGAZZINO	125 mq circa	135 mq circa	0,9	120 mq circa	3,6 m Media	SEMI-INTERRATO
SPAZIO ESTERNO	100 MQ CIRCA	100 MQ CIRCA	0.15	15 MQ		PIANO USCITA
Totale superficie convenzionale:				**135 mq CIRCA**		
DEPREZZAMENTI € 4.000				**Valore : € 325 / mq circa**		

Firmato Da: GIUSEPPE CORSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 74a1e7dbacbdb067227880bc2e478992

Valore immobile arrotondato : € 40.000 EURO Quarantamila

Riduzione del 15% per vizi occulti :

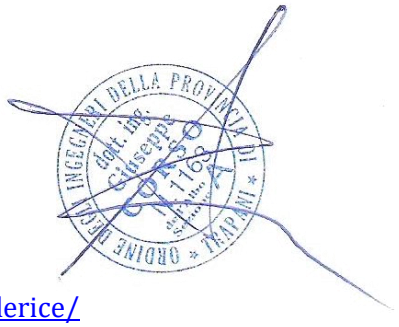
€ 34.000

Diconsi EURO trentaquattromila

VALORE DEL LOTTO 1 AL NETTO DEI RIBASSI

TENUTO CONTO DEL RIBASSO PER ACQUISTO INTERO FABBRICATO : EURO 34.000

Diconsi : euro TRENTAQUATTROMILA .



FONTI DI STIMA :

https://www.idealista.it/vendita-case/valderice-trapani/

https://www.subito.it/annunci-sicilia/vendita/appartamenti/trapani/valderice/

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: TRAPANI

Comune: VALDERICE

Fascia/zona: Suburbana/CONTRADE VARIE (CROCCI - CROCEVIE - CHIESANUOVA)

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L	2,2	3,1	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	700	L	1,7	2,4	N

Conoscenze propie del C.T.U.

Firmato Da: GIUSEPPE CORSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 74a1e7dbacbdb067227880bc2e478992

Firmato Da: GIUSEPPE CORSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 74a1e7dbacbdb067227880bc2e478992