

*Procedura esecutiva immobiliare n°65/2024 R.G.E., promossa da xxxxxx (creditore
procedente), patrocinata dall'Avv. xxxxxx e
dall'Avv. xxxxxx
contro
xxxxxx (debitore esecutato).*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

oooooooooooooooooooo

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott.ssa Anna Loredana Ciulla

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'ESPERTO ESTIMATORE

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. xxxxxx

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

studio tecnico: xxxxx - xxxx – tel .: xxxxxx
n

pec. :xxxxx

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI TRAPANI

- Sezione Esecuzioni immobiliari -

Giudice Dott.ssa Anna Loredana Ciulla

oooooooooooo

Procedura esecutiva immobiliare n°65/2024 R.G.E., promossa da
xxxxxx (creditore procedente), patrocinata dall'Avv. xxxxxx e dall'Avv.
xxxxxx

contro

xxxxx (debitore esecutato).

oooooooooooo

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

1) Premessa

Con ordinanza in data 16/10/2024, notificata alla scrivente a mezzo
posta elettronica certificata (pec), la S.V.I. nominava la sottoscritta
Dott. Ing. xxxxx, con studio in xxxx, via xxxx ed iscritta all'Albo degli
Ingegneri della provincia di Trapani con il n°xxxxx, quale esperto
estimatore nella procedura in epigrafe, invitandola a comparire
dinnanzi al cancelliere al fine del conferimento del mandato. In data
5/11/2024 la scrivente accettava formalmente a mezzo telematico
l'incarico. Nell'affidarmi tale mandato la S.V.I. assegnava alla
sottoscritta un termine fino a trenta giorni rispetto alla data fissata per
la successiva udienza per rispondere con relazione scritta da
trasmettere alle parti ed al Giudice.





2) Svolgimento operazioni di consulenza

Previo avviso all'esecutato ed al creditore procedente a mezzo pec (all. n°1), veniva effettuato in data 5/01/2024 un sopralluogo, alla presenza del custode giudiziario Avv. xxxxxx e del proprio ausiliare Ing. xxxxx nell'ambito dei quale si sono espletate le attività necessarie all'adempimento del mandato affidato. Di tali operazioni è stato redatto apposito verbale riportato in allegato alla presente relazione (all. n°2). Nel corso del sopralluogo veniva ispezionata l'unità immobiliare oggetto della procedura, avente le caratteristiche di un immobile per civile abitazione con area pertinenziale scoperta, onde individuarne caratteristiche e finiture, indi veniva redatta idonea dettagliata documentazione fotografica di supporto (allegato n°3) ed infine si è proceduto all'effettuazione dei rilievi metrici utili alla redazione delle planimetrie dello stesso (all. n°4).

Esaminata la documentazione agli atti si sono condotte ricerche presso l'ufficio del catasto al fine di acquisire visure aggiornate e le planimetrie dell'immobile in esame (all. n°5). Si è inoltre provveduto ad acquisire presso l'archivio notarile distrettuale di Trapani copia del titolo di provenienza (all. n°6) e sono altresì effettuate indagini presso il locale ufficio tecnico del comune di Valderice al fine di acquisire informazioni e documentazione necessaria a giudicare della legittimità urbanistica dell'immobile, avanzando la relativa formale istanza in esito alla quale, a seguito del reperimento della pratica e visione della stessa, in data 19/02/2025 si procedeva al ritiro delle copie documentali, la parte più significativa delle quali è riportata negli





allegati n°7-8-9. Ravvisata la necessità di maggior tempo per l'espletamento dell'attività affidata la scrivente depositava successive istanze di proroga del termine concesso cui facevano seguito relativi provvedimenti di proroga agli atti.



3) Risposta ai quesiti del mandato

Dall'esame della documentazione agli atti ed in particolare dall'atto di pignoramento si rileva che l'immobile oggetto del presente procedimento è il seguente:

“piena proprietà 1/1 di immobile sito nel Comune di Valderice (TP), Via Diana n. 2, censito al Catasto Fabbricati, foglio 5, particella 614, subalterno 2, A7, classe 1, vani 3, rendita euro 224,66 Piano T”.



(a) Descrizione dell'immobile

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo elettronico e dal sopralluogo effettuato si rileva che l'immobile di cui sopra è un prefabbricato di modeste dimensioni destinato ad abitazione unifamiliare ubicato all'interno di un lotto di terreno di forma trapezoidale sito in Valderice nella c.da Anna Maria, via Diana n°2.

Il lotto di terreno, della superficie catastale di 415m², è perimetrato in parte da recinzione in rete metallica e paletti in ferro ed in parte da muratura in conci di arenaria.

Il lotto di terreno confina a nord con la via Diana ed in particolare con area urbana (F1) catastata al foglio 5 p.lla 675, ad ovest con canale rientrante in proprietà xxxxx (particella 641 foglio 5), a sud con





proprietà xxxxx (particella 66 stesso foglio), ed ad est con canale afferente a particella 486 del foglio 5.

L'unità abitativa presente nel lotto ha le caratteristiche di un prefabbricato con pannelli coibentati con unico piano fuori terra con basamento in profilati d'acciaio saldati. La copertura è a doppia falda con superiore pannellatura in fibrocemento e struttura metallica (non ispezionabile). I prospetti presentano alcuni rivestimenti in legno. Il fabbricato come gli spazi esterni versano in stato di abbandono ed appaiono essere stati oggetto, nel tempo, in indebite intrusioni. In adiacenza al fabbricato è presente la struttura costituita da n°6 pilastri di una pre-esistente tettoia.

L'unità immobiliare in oggetto è destinata a civile abitazione e, sotto il profilo distributivo, è costituita da un vano cucina-pranzo della superficie calpestabile di 13,55m², da un vano letto della superficie di 7,75m² e da un servizio igienico della superficie di 2,81 m², il tutto come meglio evidenziato nella planimetria e nella tabella delle superfici utili nette dei vani riportate in allegato n°4. L'appartamento presenta pavimentazioni in piastrelle ceramiche e pareti intonacate al civile. Il servizio igienico presenta sanitari in porcellana vetrificata e pareti rivestite in piastrelle ceramiche. Gli infissi esterni sono in legno con chiusure a persiana, quelli interni di tipo tamburato in legno. Le finiture sono molto modeste e lo stato generale è mediocre, si evidenziano inoltre diverse lesioni nelle pannellature. Le condizioni dell'immobile non hanno consentito la verifica sulle effettive caratteristiche di funzionamento dell'impianto idrico, elettrico e di





scarico. Non si rileva la presenza di impiantistica di climatizzazione.

Quanto descritto è più direttamente riscontrabile dalla documentazione fotografica in allegato n°3.

Con riferimento alle caratteristiche estrinseche, che appaiono ottime, si rileva che l'immobile esaminato si trova a circa 250m dal mare in una zona contrada destinata a residenza stagionale e caratterizzata edificatorie unifamiliari (ville e villette) di differenti epoche realizzative, le condizioni di ariosità e di panoramicità sono molto buone.

(b) Superficie commerciale dell'immobile

La superficie commerciale complessiva dell'immobile (al lordo delle murature interne ed esterne) compreso le aree esterne è, in cifra tonda, di complessivi **44,77m²**, computata sulla base delle *“istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare”* in tal senso computando la superficie a giardino al 10% fino al quintuplo della superficie dell'abitazione e al 2% per il residuo.

(c) Dati catastali

L'appartamento risulta censito al catasto fabbricati di Valderice nel foglio di mappa n. 5 con la particella n. 614, subalterno n. 2, cat. A/7, cl. 1, vani 3, r.c. €. 224,66, superficie totale 42 m², superficie totale escluse aree scoperte 28 m², il tutto come meglio evidenziato nelle visure in allegato n°5.





(d) Titolo di proprietà attuale e negli ultimi 20 anni

L'immobile oggetto di esecuzione è attualmente di esclusiva proprietà Dell'esecutato sig. xxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà come evincesi dalle risultanze della certificazione notarile agli atti a firma del dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli, datata 3/07/2024, nonché dal titolo di proprietà riportato in allegato n°6 (acquisto di legato per successione testamentaria). Dalla citata certificazione notarile si rileva che:

1) L'immobile è pervenuto all'odierno esecutato per acquisto di legato nascente da atto per notar Di Vita Gino Attilio del 08/03/2018, rep. 42930/23568, trascritto presso la conservatoria di Trapani il 09/03/2018 ai nn.5037/3955 con il quale xxxx riceve la quota di 1/1 di piena proprietà da xxxxx nata a xxxxx il xxxx e deceduta il 25/02/2018 a seguito di successione testamentaria della predetta xxxx, giusta denuncia 09/04/2018 num.498 vol.9990, trascritta presso la Conservatoria di Trapani il 30/04/2018 ai nn.8665/6639 regolata da Testamento Pubblico reg.to a Trapani il 08/03/2018 al n. 1607 con la quale xxxxxx nato a xxxxx il xxxx C.F.xxxxx riceve la quota di 1/1 di piena proprietà (all. n°6).

2) Con atto di compravendita per notar Fodale del 09/07/1974, rep. 127444, trascritto presso la Conservatoria di Trapani addì 01/08/1974 ai nn.13765/12301, xxxxx acquista l'immobile riportato al catasto Terreni Foglio 5 p.lla 211 da xxxx nato a xxxx il xxxx, da xxxx nata a xxxx il xxxx e da xxxx nata a xxxx il xxxx;





(e) Ipoteche e pignoramenti

Dalla documentazione agli atti (certificazione notarile) relativa all'ultimo ventennio si rilevano i seguenti gravami sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva:

1) *Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Trapani il 24/06/2024 ai nn.13612/11259 emesso dal Tribunale di xxxx e notificato il 13/05/2024 contro xxxx nato in xxxxx il 19/08/1957 a favore xxxxxx con sede in xxxxxx gravante sull'immobile in oggetto.*

Per l'immobile oggetto di esecuzione risulta altresì:

2) *Concessione edilizia trascritta presso la Conservatoria di Trapani il 21/07/2010 ai nn.17591/12598 emesso dal Tribunale di xxxxxxx il 24/06/2010 contro comune di Valderice con sede in Valderice a favore xxxxxx nata in xxxxx il xxxx gravante sull'immobile in oggetto.*

(f) Titoli abilitativi rilasciati e conformità urbanistica

Sulla base della documentazione acquisita dal comune di Valderice e prodotta in allegato n°7-8-9, si rileva che per l'unità immobiliare in oggetto è stato rilasciato dal Responsabile del servizio urbanistica del comune di Valderice alla Sig.ra xxxxx, permesso di costruire in sanatoria n°21/274 in data 24/06/2010, previa acquisizione dei nulla osta prescritti, tra cui il l'autorizzazione della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Trapani in data 12/08/2009 prot. 8221, riportata in allegato n° 8, a progetto di adeguamento tipologico del fabbricato.

L'immobile appare sostanzialmente conforme agli elaborati progettuali approvati con minime variazioni dimensionali rientranti nella tolleranza





di cantiere. Si rileva tuttavia che il citato permesso in sanatoria prescriveva di provvedere a dare inizio entro un anno ed completare entro tre anni i lavori necessari all'adeguamento alle prescrizioni degli enti preposti. Tali adeguamenti consistenti in: "adeguamento delle pendenze della copertura al fine di rendere possibile la collocazione di coppi siciliani, adeguamento dello spessore delle pareti attraverso l'aggiunta di una rete zincata sulla quale verrà realizzato prospetto con intonaco tipo Li Vigni bianco, eliminazione dei rivestimenti in legno presenti sulle pareti del prospetto, verniciatura del cancello d'ingresso in colore verde, rivestimento del muro di cinta e dei pilastri con basole di pietra locale informe", interventi che appaiono ad oggi non eseguiti come la prescrizione igienico sanitaria di abolire il tramite diretto tra cucina e WC. Risulta necessario, pertanto, provvedere a tali adeguamenti previo rinnovo/rilascio di nuovo titolo abilitativo, i cui oneri saranno appresso quantificati.

(g) Conformità catastale

Il fabbricato risulta regolarmente catastato con i riferimenti già citati.

(h) Certificazione di abitabilità

L'immobile in oggetto non è dotato di certificazione di abitabilità i cui oneri saranno appresso quantificati.

(i) Attestato di certificazione energetica (APE)

L'immobile non necessita APE in quanto "fabbricato isolato con





superficie inferiore ai 50m² ai sensi del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 - Appendice A, lettera a).



(I) Stima dell'immobile

L'aspetto economico preso in considerazione nella presente relazione di stima è il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto. Il suddetto valore sarà determinato con riferimento a due metodi diversi uno sintetico-comparativo ed uno di tipo analitico basato sulla capitalizzazione dei redditi.



Stima sintetica:



Si è condotta un'accurata analisi di mercato volta alla determinazione dei prezzi di vendita di diversi immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle dell'immobile in esame servendosi di informazioni tratte da agenzie immobiliari del luogo e si è fatto altresì ricorso alle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio che vedono in riferimento alla zona un range di prezzi al metro quadrato (per ville e villini) compresi tra € 1.350,00 ed € 2.000,00. Sulla base di tali dati e tenuto conto delle caratteristiche precipue dell'immobile in esame (sia estrinseche che intrinseche) si è determinato il prezzo medio di vendita (in Euro al metro quadrato di superficie commerciale) in condizioni ordinarie pari a € 1.400,00/mq. Tale cifra andrà deprezzata del 15% per tenere conto delle mediocri condizioni manutentive e di conservazione del bene, pervenendo ad un importo di € 1.190,00.





Valore venale fabbricato: 44,77mq x 1.190,00 €/mq. = €. 53.276,30

Stima analitica:



Si è condotta un'accurata analisi di mercato volta alla determinazione del valore di mercato e del reddito netto prodotto da immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle delle unità immobiliari in esame. Dalla suddetta analisi si ricava statisticamente che il saggio di capitalizzazione per investimenti di questa tipologia può assumersi pari al 3,0%, mentre l'affitto esigibile su base annua dedotta da apposita analisi di mercato è di €. 2.400,00.

Sulla base del valore del suddetto saggio di capitalizzazione usando la ben nota formula di capitalizzazione di redditi si avrà:

$$V = Rn / r$$

Indicato con:

V = valore di mercato (venale)

RI = reddito annuo lordo ordinario

Rn = reddito annuo netto ordinario

P = passività

r = tasso di capitalizzazione

Il reddito netto annuo viene ricavato dal reddito lordo annuo tenuto conto delle passività dovute agli oneri per tassazioni IMU, nonché quelli relativi alla manutenzione, assicurazione, sfitto, inesigibilità dell'immobile, l'ammontare delle quali si può assumere in questa sede pari al 35% del reddito lordo annuo, pertanto:

$$RI = €. 2.400,00$$





$$R_n = R_I - P = (R_I - 0,35 R_I) = 0,65 \times R_I$$

$$V = R_n/r = (2.400,00 \times 0,65) / 0,030 = \text{€ } 52.000,00$$



Conclusioni

Poiché lo scarto tra le stime di valore dell'immobile con i due metodi è modesta si assume quale più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione, in condizioni ordinarie, la media fra i due valori ottenuti:

$$\text{Valore immobile} = (\text{€ } 53.276,30 + \text{€ } 52.000,00) / 2 = \text{€ } 52.638,15$$

Pertanto, in cifra tonda, si assume quale più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima in condizioni ordinarie la somma di **€ 53.000,00 (cinquantatremila/00)**.

Da tale stima andranno poi detratti (al fine di portarla alle condizioni di ordinarietà apprezzate):

- gli oneri relativi agli adeguamenti tipologici prescritti dalla Soprintendenza di Trapani ed igienico-sanitari quantificabili in complessivi € 7.600,00 iva inclusa;
- le spese per il rinnovo dei titoli abilitativi decaduti, quantificabili in complessivi € 3.000,00, comprensivi di oneri e diritti da versare al comune oltre spese tecniche iva ed accessori inclusi;
- le spese tecnico/amministrative necessarie per il conseguimento della certificazione di agibilità quantificabili in € 4.000,00
- l'abbattimento forfettario per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per assenza di garanzia per vizi occulti: - 15% del valore stimato = € 7.950,00





Per un totale di detrazioni pari a: **€. 22.550,00**

Valore di mercato dell'immobile

Operate tutte le sopra riportate detrazioni il valore di mercato dell'immobile, arrotondato, sarà di : **€. 30.000,00**

(euro trentamila)

(m) Formazione dei lotti

E' evidente che, trattandosi di una unica unità immobiliare con pertinenze accessorie, quanto stimato sarà oggetto di un unico lotto di vendita.

Ritenendo di avere svolto il mandato affidatomi deposita telematicamente la presente relazione tecnica, integrata da n°10 allegati, trasmettendone via pec copia alle parti e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento o integrazione.

Trapani, lì 10/06/2025

L'ESPERTO ESTIMATORE

(Dott. Ing. xxxx)

Allegati alla relazione di C.T.U.:

- 1) comunicazione inizio operazioni di consulenza e ricevute;
- 2) verbale di sopralluogo;
- 3) documentazione fotografica;
- 4) planimetrie immobile e tabella superfici;
- 5) visura e planimetria catastale;





- 6) titolo di proprietà attuale;
- 7) istanza accesso atti comune Trapani;
- 8) concessione in sanatoria;
- 9) autorizzazione paesaggistica;
- 10) nota Genio civile sezione acque



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

