- CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO -

# TRIBUNALE DI TRAPANI
## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Procedimento n.72/2022 R.G.E.**
**G.E. Dott. CAMPISI Giovanni**
**promosso da**
**IMFS Gestioni Speciali S.r.l. (Avv. Calabrò Alessio)**
**nei confronti di**
[redacted]
**Custode Giudiziario: Avv. Proto Angela**

**********

# CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO

## ( RELAZIONE CON ALLEGATI DOCUMENTALI, GRAFICI E FOTOGRAFICI )

**********

### I - Premessa

Il G.E. della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Trapani Dott. Giovanni CAMPISI in data 23.01.2023 (allegato n.1) ha conferito al sottoscritto Arch. Catalano Salvatore Angelo, Libero Professionista iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Trapani con il n.622 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Trapani con il n.83 e a quello dei Periti con il n.4, che ha regolarmente accettato prestando il giuramento di rito il 26.01.2022 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, l'incarico di C.T.U. per eseguire tutti gli accertamenti e la valutazione degli immobili di proprietà dell'esecutato pignorati nel procedimento di cui in epigrafe (allegato n.2).



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO SALVATORE ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ecf53b5a9afb2ad002e268fbfdf56e8

## II – Fatti

L'odierno esecutato, Sig. [redacted] risulta debitore della somma di €.35.398,44 oltre interessi e spese di procedura in forza del Decreto Ingiuntivo n.995/2018, emesso dal Tribunale di Novara in data 01.10.2018 (allegato n.3) e munito di formula esecutiva del 03.05.2021, in favore della IMFS Gestioni Speciali S.r.l., rappresentata e difesa dall'Avv. Alessio Calabrò del Foro di Bologna (alessiocalabro@ordineavvocatibopec.it).

A seguire dapprima in data 07.02.2022 veniva emesso l'Atto di Precetto (allegato n.4), poi in data 12.07.2022 il relativo Atto di Pignoramento Immobiliare (allegato n.5), regolarmente trascritto quest'ultimo il 02.08.2022 al n.16267/13625 (allegato n.6) ed in ultimo l'Istanza di Vendita del 10.10.2022 (allegato n.7).

Il Procedimento esecutivo veniva iscritto a ruolo presso la Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Trapani in data 02.08.2022 al n.72/2022 R.G.E.

## III - Immobili da valutare

Lo scrivente dopo aver prestato il giuramento di rito dava quindi prontamente esecuzione al proprio mandato effettuando tutti i necessari accertamenti tecnico-documentali e di cui si relaziona: dall'esame del carteggio agli atti e dai successivi accertamenti è emerso che l'attivo dell'esecuzione da valutare risulta costituito dalla piena proprietà, in comunione legale senza quote con la coniuge non debitrice, di due appartamenti di civile abitazione, posti ai piani seminterrati 2° e 3° di un maggiore edificio sito ad Alcamo Marina (TP) nella via Caronte n.391 (foto nn.1-2-3-4).

L'accesso all'immobile avviene dalla sottostante SS187–via Del Mare attraverso una strada stretta ed a forte pendenza che sicuramente durante il periodo estivo quando la zona è popolata crea notevoli difficoltà alla circolazione veicolare e pedonale (foto n.5).



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO SALVATORE ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ecf53b5a9afb2ad002e268fbfdf56e8

## IV – Sopralluogo

Per l'espletamento del mandato lo scrivente, dopo aver svolto le necessarie propedeutiche indagini informative e conoscitive ed avere reperito tutta la necessaria documentazione dell'immobile pignorato sia agli atti in Tribunale che presso l'Agenzia del Territorio di Trapani, concordandolo con il Custode Giudiziario Avv. Angela Proto, effettuava l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile pignorato il 09.02.2023: in tale occasione, in presenza del solo Custode Giudiziario, in sito si riscontrava sia l'assenza dell'esecutato che il fatto che i due appartamenti risultano palesemente disabitati e con le porte d'ingresso forzate. Dopo avere eseguito la ricognizione dei luoghi lo scrivente ha effettuato un primo rilievo grafico e fotografico dei due appartamenti. Si decideva comunque di rinviare le operazioni che riprendevano il 17.03.2023 dopo che il Custode Giudiziario, debitamente autorizzato dal G.E. in data 20.02.2023 (allegato n.8) con l'ausilio di un fabbro per provvedere alla riparazione delle due aperture forzate (foto n.6) ed all'apposizione di nuove serrature. In tali occasioni si è proceduto ad effettuare la ricognizione, le misurazioni e tutte le necessarie ritrazioni fotografiche dell'immobile pignorato, compreso la redazione dell'apposito verbale (allegati nn.9-10).

Nel periodo tra i due sopralluoghi lo scrivente effettuava due visite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alcamo in data 27.02.2023 per consultare gli elenchi e presentare istanza di accesso agli atti ed il 07.03.2023 per il ritiro delle copie richieste delle autorizzazioni edilizie e sanatorie edilizie sull'immobile pignorato (allegato n.11). Altresì si è provveduto ad effettuare l'accesso presso l'Archivio Notarile di Trapani per richiedere la copia del titolo di provenienza dell'immobile pignorato (allegato n.12).

## V – Risposta al quesito

Appurato quanto sopra, in esecuzione al quesito posto dal Sig. Giudice, lo scrivente dopo avere visionato i luoghi e la tutta la documentazione agli atti, ha proceduto alla redazione della perizia necessaria per il trasferimento degli immobili.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO SALVATORE ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ecf53b5a9afb2ad002e268fbfdff56e8

**- CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO -**

---

**a) Controllo della documentazione di cui all'art.567 comma 2 C.P.C.**

Agli atti della procedura esecutiva risulta allegata la certificazione ipocatastale del Notaio Giuseppe Levante di Trapani che descrive tutte le iscrizioni e trascrizioni relative ai due immobili pignorati, oltre che alle relative operazioni catastali, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento che, come sotto riportato è avvenuto in data 12.07.2022, e quindi almeno fino al 2002, cosa questa correttamente effettuata dalla parte creditrice (allegato n.13).

**b) Acquisizione copia dei titoli di provenienza fino a quello immediatamente anteriore al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento e titolo attuale degli esecutati.**

Sulla scorta di quanto agli atti del procedimento e della copia del rogito ottenuta dallo scrivente presso lo studio notarile, si è appurato che l'odierno esecutato risulta essere titolare del 100% della piena proprietà in comunione legale con la propria coniuge Sig.ra [redacted], dei due appartamenti pignorati per averli realizzati sul terreno acquistato con Atto di Compravendita rogato ad Alcamo il 12.10.1984 dal Notaio Francesco Incardona con rep.39.013 (allegato n.14).

**c) Identificazione dei beni pignorati con i confini e verifica della corrispondenza dei dati specificati dell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.**

I due appartamenti fanno parte di un maggiore edificio a quattro elevazioni sito nella via Caronte ed in particolare ai piani seminterrati 2° e 3° con accesso dal civico n.391: il fabbricato risulta infatti realizzato sulla collina (foto n.7) e pertanto l'accesso avviene dalla parte retrostante rispetto al mare ed al pendio alla quota intermedia tra il primo piano seminterrato ed il soprastante piano terra rialzato (foto n.8), mentre ai due appartamenti si giunge attraverso le scale (foto n.9) che portano ai tre sottostanti piani seminterrati che però godono di una spettacolare vista sul mare antistante (foto n.10).



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO SALVATORE ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ecf53b5a9afb2ad002e268fbfdf56e8

Dal punto di vista catastale i due appartamenti risultano censiti all'N.C.E.U. nel foglio di mappa 5 di Alcamo con la particella 513 (allegati nn.15-16-17) ed in particolare:

- l'appartamento al secondo piano seminterrato con il sub 6, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, piano seminterrato secondo, rendita 255,65 euro (allegati nn.18-19);
- l'appartamento al terzo piano seminterrato con il sub 8, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, piano seminterrato terzo, rendita 340,86 euro (allegati nn.20-21).

Dal raffronto tra il carteggio agli atti dell'Agenzia del Territorio e lo stato dei luoghi emerge, a parte la mancanza nella planimetria catastale del piccolo locale doccia accessorio nella veranda al piano 3° seminterrato, la perfetta corrispondenza catastale, sia grafica che documentale.

**d) Descrizione e stato di possesso dei beni pignorati.**

I due appartamenti, come sopra già riportato, sebbene arredati e con allaccio alla rete elettrica sono risultati essere disabitati ed apparentemente destinati a residenza estiva poiché i viveri depositati al suo interno riportano date di acquisto e/o di scadenza riconducibili allo scorso periodo estivo. Le due porte di accesso risultavano essere state forzate (foto nn.11-12-13-14) da ignoti ma apparentemente non sono risultate abitate e neppure oggetto di furti di mobili e/o suppellettili.

Il fabbricato ove si trovano i due appartamenti si trova in discrete condizioni generali sebbene le zone condominiali risultano poco curate e vi sono un paio di appartamenti ancora allo stato grezzo (foto n.15-16).

**d.1 – <u>Appartamento 2° piano seminterrato (sub. 6)</u>**

L'appartamento pignorato (allegato n.22) risulta planimetricamente composto da soggiorno-pranzo (foto n.17), sgombero, camera (foto n.18), bagno (foto n.19), riposto (foto n.20), cucina (foto n.21) e veranda (foto nn.22-23-24) con vista panoramica (foto n.25), il tutto per una superficie utile commerciale, al netto delle mura e compreso il 20% della veranda, di 57,62 mq.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO SALVATORE ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ecf53b5a9afb2ad002e268fbfdff56e8

Nella sua interezza confina ad est con appartamento complanare di proprietà di terzi, ad ovest con proprietà di terzi, a sud con il terrapieno della strada soprastante e a nord con proprietà libera di terzi verso il mare.

Relativamente alle rifiniture ed alle condizioni, l'appartamento risulta completato in tutte le sue parti e con rifiniture di tipo economico con pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, sanitari in gres e rubinetteria cromata, porta d'ingresso ed interne in legno tamburato in essenza di noce ed esterni in alluminio anodizzato senza vetri termici e serrande avvolgibili in pvc. Gli impianti sono sottotraccia. Non vi è riscaldamento e condizionamento. La riserva idrica è assicurata da un recipiente in pvc esterno all'appartamento. L'appartamento non ha parcheggio sebbene nella zona antistante il fabbricato vi è un'ampia area comune.

**d.2 – Appartamento 3° piano seminterrato (sub. 8)**

L'appartamento pignorato (allegato n.23) risulta planimetricamente composto da soggiorno-pranzo con armadio a muro (foto n.26), bagno (foto n.27), sgombero, tre camere (foto nn.28-29), cucina (foto n.30), ampia veranda con vista panoramica (foto nn.31-32-33) e cisterna di riserva idrica in c.a. e piccolo locale doccia (foto n.34), il tutto per una superficie utile commerciale, al netto delle mura e compreso il 20% della veranda, di 68,06 mq.

Nella sua interezza confina ad est con appartamento complanare di proprietà di terzi, ad ovest con proprietà di terzi, a sud con il terrapieno della strada soprastante e a nord con proprietà libera di terzi verso il mare.

Relativamente alle rifiniture ed alle condizioni, l'appartamento risulta completato in tutte le sue parti e con rifiniture di tipo economico con pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, sanitari in gres e rubinetteria cromata, porta d'ingresso ed interne in legno tamburato in essenza di noce ed esterni in alluminio anodizzato senza vetri termici e serrande avvolgibili in pvc. Gli impianti sono sottotraccia. Non vi è riscaldamento e condizionamento. La riserva idrica è assicurata dall'ampia



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO SALVATORE ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ecf53b5a9afb2ad002e268fbfdf56e8

cisterna in c.a nella veranda. L'appartamento non ha parcheggio sebbene nella zona antistante il fabbricato vi è un'ampia area comune.

**e) Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene pignorato.**

Sui due appartamenti pignorati risulta il seguente gravame:

- Solo per il sub 6 e la quota del 50% del Sig. [redacted]: Ipoteca legale in favore di Equitalia Sestri S.p.a. con sede in Genova e c.f./part. Iva 01822130165 per la somma di euro 49.988,26 a seguito dell'Atto Amministrativo del 05.01.2011 con rep.76/7310;
- Per entrambi i sub 6 e 8: ipoteca giudiziaria per Verbale di Pignoramento Immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario di Novara del 08.07.2022 con rep.2271 in favore di IMF Gestioni Speciali S.r.l. con sede in Bologna e c.f./part. Iva 09187941001 per la somma di euro 35.398,44 a seguito del Decreto ingiuntivo del Tribunale di Novara n.995/2018.

**f) Verifica posizione urbanistica-edilizia dei beni ed oneri eventuale regolarizzazione.**

Dal punto di vista urbanistico il lotto su cui sorge il complesso edilizio in cui si trovano i due immobili pignorati, secondo il vigente Piano Regolatore Generale, si trova in zona omogenea BE (zona di residenza stagionale e verde privato su terrazzi marini – art.44), mentre secondo il PAI si trova in zona R4 e nel Piano Paesistico in area di recupero (allegato n.24).

Il fabbricato risulta essere stato interamente edificato senza alcun provvedimento autorizzativo e per questo risultano presente presso il Comune di Alcamo diverse istanze di sanatoria edilizia ai sensi della L.724/94, di cui quelle interessate dai due appartamenti pignorati sono la n.3414/L.724 di rubrica UTC per il sub 6 del piano 2° seminterrato (allegato n.25) e la n.3412/L.724 di rubrica UTC per il sub 8 del piano 3° seminterrato (allegato n.26).

Per entrambe risultano essere state versate le relative oblazioni ma agli atti non risultano esserci le necessarie integrazioni documentali e quindi, alla luce anche della possibile sanabilità delle



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO SALVATORE ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ecf53b5a9afb2ad002e268fbfdf56e8

stesse per i suddetti vincoli, occorre integrarle con documentazione tecnico-amministrativa e versamenti integrativi per gli oneri concessori e sanzione paesaggistica, quantificabili compresi gli oneri tecnici in circa 8-9.000 euro per ciascuna pratica.

**g) Eventuali oneri condominiali e/o lavori da realizzare**

Non risulta essere costituito alcun condominio e, per quanto dato sapere, non vi sono spese e/o preventivi di lavori da realizzare sebbene sicuramente occorrono tutta una serie di opere manutentive degli spazi comuni (prospetti e vano scala) che però non sono al momento quantificate.

**h) Valutazione dei due immobili pignorati**

❖ ***Valore catastale***

Dal nuovo estimo, così come previsto dalla vigente normativa, il valore catastale dei due appartamenti pignorati risultano essere:

- Appartamento piano 2° seminterrato (sub 6) => categoria A/3 === rendita 255,65 euro
  => valore catastale €.32.211,90
- Appartamento piano 3° seminterrato (sub 8) => categoria A/3 === rendita 340,86 euro
  => valore catastale €. 42.948,36

❖ ***Valore di stima attuale***

Esaminata la descrizione dei due appartamenti in questione, anche in riferimento all'intero edificio di cui fa parte, definite inoltre tutte le caratteristiche ubicazionali ed accertato il loro stato di conservazione e di manutenzione si è stimato il valore attuale di mercato calcolato con il metodo sintetico comparativo. Nelle attuali condizioni di mercato della compravendita immobiliare, confrontando i due immobili in esame con altri consimili venduti in zona ed aventi condizioni ottimali,



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO SALVATORE ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ecf53b5a9afb2ad002e268fbfdff56e8

il loro valore viene infatti determinato in base alla superficie utile commerciale che offrono moltiplicato per il prezzo unitario.

Da un'accurata indagine e da numerosi riscontri ed informazioni assunte nella zona e tramite agenzie immobiliari è emerso che tale valore, riferito al meglio per la superficie utile cioè senza comprendere i muri interni ed esterni, è pari ad €.1.600,00/m.

Utilizzando pertanto la formula [V= Pmax*s.u.*Ki ], con V= valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, Pmax= prezzo massimo dell'immobile di riferimento nella zona, S.U.= superficie utile immobile al netto dei muri e Ki = sommatoria dei coefficienti di riduzione del manufatto, si ha:

- **Appartamento piano 2° seminterrato (sub 6)**

Superficie utile commerciale 57,62 mq e gli specifici coefficienti di riduzione:

- Età e condizioni generali (vivibile ma da ammodernare) = 0,80
- Qualità delle rifiniture (economiche) = 0,75 => media 0,775

si ha => V = Pmax * S.U. * Ki = (€. 1.600,00 x 57,62 mq x 0,775) = €.71.448,80

A tale valore stimato, considerate le spese per la definizione della pratica di sanatoria edilizia quantificate in €.8-9.000,00 euro e la nota minore esitabilità del bene pignorato nelle vendite immobiliari giudiziarie rispetto alla vendita nella libera contrattazione, così come previsto dall'art.568, comma 3 del c.p.c., si applica una riduzione del 15%, per cui si ha un valore di

[(€.71.448,80-9.000,00) x 0,85]= €.53.081,48 e in cifra tonda **€.53.000,00**

*(dicesi euro cinquantatremila/00centesimi)*

- **Appartamento piano 3° seminterrato (sub 8)**

Superficie utile commerciale 68,06 mq e gli specifici coefficienti di riduzione:

- Età e condizioni generali (vivibile ma da ammodernare) = 0,80
- Qualità delle rifiniture (economiche) = 0,75 => media 0,775

si ha => V = Pmax * S.U. * Ki = (€. 1.600,00 x 68,06 mq x 0,775) = €.84.394,40



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO SALVATORE ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ecf53b5a9afb2ad002e268fbfdf56e8

A tale valore stimato, considerate le spese per la definizione della pratica di sanatoria edilizia quantificate in €.8-9.000,00 euro e la nota minore esitabilità del bene pignorato nelle vendite immobiliari giudiziarie rispetto alla vendita nella libera contrattazione, così come previsto dall'art.568, comma 3 del c.p.c., si applica una riduzione del 15%, per cui si ha un valore di

[(€.84.394,40-9.000,00) x 0,85]= €.64.085,24 e in cifra tonda **€.64.000,00**

*(dicesi euro sessantaquattromila/00centesimi)*

❖ ***Valore complessivo beni pignorati***

Il valore totale dei due appartamenti pignorati ammonta a

(53.000,00+64.000,00)=€.117.000,00

**i) Attestati di Prestazione Energetica (APE)**

Il sottoscritto ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, il cosiddetto APE reso obbligatorio per i trasferimenti con l'art.6 del D.L. 63/2013 di modifica al D.Lgs. 192/2005, effettuandone la prevista registrazione al Catasto Energetico Regionale per l'attribuzione del ID.

Nello specifico per i due appartamenti pignorati si ha:

➢ **Appartamento piano 2° seminterrato (sub 6)**

ID= 20230405-081001-00539

Classe Energetica = D

Indice di Prestazione Energetica IPE di 149,86 kwh/m$^2$ anno (allegato n.27).

➢ **Appartamento piano 3° seminterrato (sub 8)**

ID= 20230405-081001-00540

Classe Energetica = E

Indice di Prestazione Energetica IPE di 137,53 kwh/m$^2$ anno (allegato n.28).



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO SALVATORE ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ecf53b5a9afb2ad002e268fbfdf56e8

**j) Prospetto riepilogativo con prezzo base d'asta degli immobili pignorati**

➢ **BENE N.1 ( Appartamento piano 2° seminterrato - sub 6)**

" Piena proprietà di un appartamento di civile abitazione posto al 2° piano seminterrato di un maggiore edificio a quattro elevazioni sito ad Alcamo Marina (TP) nella via Caronte n.391. L'appartamento, avente una superficie utile commerciale al netto dei muri e compreso il 20% della veranda, di 57,62 mq, nella sua interezza confina ad est con appartamento complanare di proprietà di terzi, ad ovest con proprietà di terzi, a sud con il terrapieno della strada soprastante e a nord con proprietà libera di terzi verso il mare. Risulta catastalmente censito all'N.C.E.U. nel foglio di mappa 5 di Alcamo con la particella 513, sub 6, categoria A/3, classe 5, consistenza 4,5 vani, piano seminterrato secondo, rendita 255,65 euro, correttamente intestato e graficamente rappresentato. Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento con Classe Energetica D ed Indice di Prestazione Energetica 149,86 kwh/m2 anno. Prezzo base di vendita €.53.000,00 ".

➢ **BENE N.2 ( Appartamento piano 3° seminterrato - sub 8)**

" Piena proprietà di un appartamento di civile abitazione posto al 3° piano seminterrato di un maggiore edificio a quattro elevazioni sito ad Alcamo Marina (TP) nella via Caronte n.391. L'appartamento, avente una superficie utile commerciale al netto dei muri e compreso il 20% della veranda, di 68,06 mq, nella sua interezza confina ad est con appartamento complanare di proprietà di terzi, ad ovest con proprietà di terzi, a sud con il terrapieno della strada soprastante e a nord con proprietà libera di terzi verso il mare. Risulta catastalmente censito all'N.C.E.U. nel foglio di mappa 5 di Alcamo con la particella 513, sub 8, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, piano seminterrato terzo, rendita 340,86 euro, correttamente intestato e graficamente rappresentato. Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento con Classe Energetica E ed Indice di Prestazione Energetica 137,53 kwh/m2 anno. Prezzo base di vendita €.64.000,00 ".



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO SALVATORE ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ecf53b5a9afb2ad002e268fbfdf56e8

## VI - Conclusioni

Pertanto con la presente relazione, composta di n.12 pagine dattiloscritte, n.34 foto e n.28 allegati, compreso un Attestato di Prestazione Energetica, ritiene di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Trapani, lì 11.04.2022

**Il C.T.U.**

**Arch. Salvatore Angelo Catalano**

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI TRAPANI
Arch. S.re ANGELO CATALANO Albo n. 622



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CATALANO SALVATORE ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5ecf53b5a9afb2ad002e268fbfdf56e8