



ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 78/2023 del R.G.E

Creditore procedente:



---omissis---



Debitore:

---omissis---



Giudice dell'esecuzione:

---omissis---



Custode Giudiziario:

---omissis---



ELABORATO PERITALE LOTTO UNICO



Tecnico incaricato: Arch. Santo Minafò

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Trapani al n° 142

Iscritto all'Albo del Tribunale di Trapani

C.F. MNFSNT54A15L331Y P.IVA 00349060814

Studio tecnico in Via Volturmo n° 2 – 91100 Trapani

Pec archiminafo@pec.it



TRIBUNALE DI TRAPANI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n° 78/2023 R.G.E.

Promossa da: ----- *omissis* -----

contro: ----- *omissis* -----;

PREMESSO

- Che in data 23/03/2005 è stato stipulato Atto di compravendita dal Notaio Dott. Aldo Piazza, Notaio in Trapani, repertorio n° 46852 raccolta n° 20385, trascritto e registrato a Trapani in data 01/04/2005 al n° 1537 serie 1T; per l'acquisto dell'appartamento ad uso civile abitazione posto al secondo piano sito a Erice (TP), Via Etruria n° 4, composto da ingresso – soggiorno, camera da letto, cameretta, cucina, w.c. e disimpegno, oltre due verande scoperte poste una sul lato Est e l'altra sul Lato Sud; censito al N.C.E.U. del Comune di Erice (TP) Foglio 154 particella 453 sub 17, Via Etruria, piano secondo, Categoria A/3, classe 10, consistenza vani 4.5, R.C.E. € 209,17;
- Che in data 23/03/2005 è stato stipulato contratto di mutuo fondiario concesso ai sensi dell'art 38 e ss. Del D. Lgs 01/09/1993 n° 385, redatto a rogito dal Notaio Dott. Antonio Aldo Piazza repertorio n° 46.853, raccolta n° 20.386, registrato a Trapani in data 01/04/2005 al n° 1.538 serie 1T, il Banco di Sicilia s.p.a. ha deliberato di accordare in favore del ----- *omissis* -----; mutuo fondiario per un importo complessivo di ----- *omissis* -----;
- Che in sede di sottoscrizione del citato contratto di mutuo, la ----- *omissis* -----; si costituiva fideiussore al fine di garantire solidamente, anche con i propri eredi, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, al creditore Banco di Sicilia s.p.a., il puntuale ed integrale pagamento di quanto adesso dovuto fino alla concorrenza dell'importo pari ad ----- *omissis* ----- oltre interessi di mora;
- Che in data 30/05/2023 ed in data 20/06/2023 è stato notificato l'atto di precetto ai ----
- *omissis* -----;

TRIBUNALE DI TRAPANI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n° 78/2023 R.G.E.

- Che in data 20/07/2023 veniva notificato l'atto di pignoramento dal funzionario UNEP del Tribunale di Trapani ----- *omissis* -----; il pignoramento immobiliare a favore ----- *omissis* -----;
- Che per il pignoramento de quo, la descrizione ha per oggetto il seguente bene immobiliare:
"Appartamento ad uso civile abitazione posto al secondo piano sito a Erice (TP), Via Pantalica, composto da ingresso – soggiorno, camera da letto, cameretta, cucina, w.c. e disimpegno, oltre due verande scoperte; censito al N.C.E.U. del Comune di Erice (TP): censito al N.C.E.U. del Comune di Erice (TP) al **Foglio 154 particella 453 sub 17**, Via Pantalica, piano secondo, Categoria A/3, classe 10, consistenza vani 4.5, R.C.E. € 209,17";
- Che in data 01/03/2024 il giudice dell'esecuzione ----- *omissis* ----- fissava la data di prima udienza di comparizioni delle parti in data 19/06/2024;
- Che per la procedura in titolo veniva chiamato a far da Consulente Tecnico d'Ufficio, con incarico del 01/03/2024 sottoscritto in data 14/03/2024, lo scrivente ----- *omissis* -----;
- Che in data 27/03/2024 alle ore 16.30 si dava inizio alle operazioni peritali di sopralluogo dell'immobile pignorato, censito al N.C.E.U. del Comune di Erice (TP) Foglio 154 particella 453 sub 17, in presenza ----- *omissis* ----- in qualità di ----- *omissis* ----- dell'appartamento oggetto di pignoramento, alle ore 17.20 tali operazioni sono state terminate per continuare in una nuova data da concordare tra le parti;
- Che in data 03/06/2024 veniva sostituito il giudice dell'esecuzione ----- *omissis* -----; con il giudice ----- *omissis* -----;
- Che in data 17/06/2024 l'udienza prevista per il giorno 19/06/2024 veniva rinviata al 01/07/2024;
- Che in data 01/07/2024 il Giudice ----- *omissis* ----- rimandava l'udienza al 11/11/2024;

TRIBUNALE DI TRAPANI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n° 78/2023 R.G.E.

- Che a seguito di richiesta di proroga avanzata in data 05/11/2024 dal ----- *omissis* ----- per lo svolgimento delle operazioni peritali, in data 11/11/2024 il Giudice concedeva una proroga di 30 giorni per il deposito dell'elaborato peritale con una nuova udienza fissata in data 21/01/2025;
- Che a seguito di richiesta di proroga avanzata in data 16/01/2025 dal ----- *omissis* ----- per lo svolgimento delle operazioni peritali, in data 11/02/2025 il Giudice concedeva una proroga di 10 giorni per il deposito dell'elaborato peritale con una nuova udienza fissata in data 14/04/2025;
- Che in data 26/03/2025 alle ore 15.30, mediante accordo verbale con la ----- *omissis* -----, si proseguivano le operazioni peritali di sopralluogo dell'immobile pignorato, censito al N.C.E.U. del Comune di Erice (TP) Foglio 154 particella 453 sub 17, in presenza del C.T.U. ----- *omissis* -----, del ----- *omissis* ----- tecnico ausiliario e della ----- *omissis* ----- in qualità di ----- *omissis* ----- dell'appartamento oggetto di pignoramento, alle ore 16.45 tali operazioni sono state terminate;

Tutto ciò premesso lo scrivente C.T.U. dopo aver eseguito gli opportuni sopralluoghi e gli accertamenti del caso si è posto in grado di disporre la presente:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Individuazione Immobili Oggetto di Procedura.

- Appartamento ad uso civile abitazione posto al secondo piano sito a Erice (TP), Via Etruria n° 4, composto da ingresso – soggiorno, camera da letto, cameretta, cucina, w.c. e disimpegno, oltre due verande scoperte; censito al N.C.E.U. del Comune di Erice (TP) **Foglio 154 particella 453 sub 17**, Via Etruria, piano secondo, Categoria A/3, classe 10, consistenza vani 4.5, R.C.E. € 209,17. L'unità immobiliare confina a Nord con spazio libero di pertinenza della u.i. di piano terra del fabbricato e con area destinata a parcheggio, ad Est con il detto spazio libero di pertinenza delle unità di piano terra del fabbricato, con la detta area a parcheggio, con proprietà ----- *omissis* ----- e con area

TRIBUNALE DI TRAPANI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n° 78/2023 R.G.E.

sovastante il passo carrabile, a Sud con appartamento complanare, con il ballatoio di accesso e con il vano scala condominiale e con appartamento complanare; dalla C.E. n° 1 del 11/01/2005 e successivo Certificato d'agibilità n° 101 del 04/11/2005 l'unità immobiliare risulta composta da ingresso – soggiorno di mq. 24.96, cucina di mq. 6.12, disimpegno di mq. 5.00, camera da letto di mq. 16.00, camera da letto di mq. 15.00, w.c. di mq. 5.28 oltre a due verande scoperte di mq. 13.55 e mq. 43.13 oltre ad un terrazzo di pertinenza posto al piano terrazzo di mq. 74.14 per una superficie utile di mq. 72.36 circa oltre ad una superficie non residenziale di mq. 130.82 (vedasi Allegato "5" – Allegato "6").

Attualmente l'unità immobiliare del secondo piano presentano delle opere realizzate in assenza di regolare Autorizzazione e risultano composte al piano secondo da ingresso di mq. 8.03, soggiorno – pranzo di mq. 25.96, vano bagno con vasca idromassaggio di mq. 22.41, disimpegno di mq. 21.75, camera da letto di mq. 16.40, camera da letto di mq. 18.95, w.c. di mq. 6.20, oltre ad una veranda coperta prospiciente il prospetto posteriore di mq. 7.57 (vedasi Allegato "7" – Allegato "9") ed un terrazzino di pertinenza al piano terrazzo di mq. 74.14 oltre ad un foro realizzato irregolarmente nel solaio per il collegamento della piano secondo al terrazzino di pertinenza (vedasi Allegato "8" – Allegato "10").

L'unità immobiliare si presenta complessivamente in cattivo stato di conservazione, la struttura portante risulta essere con struttura in c.c.a., le pareti sono intonacate con intonaco di colore bianco, la pavimentazione risulta essere in ceramica mentre gli infissi esterni in alluminio e gli infissi interni in legno tamburato; inoltre gli impianti idrico ed elettrico risultano essere in un discreto stato di conservazione.

CARATTERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

La zona in cui ricade l'unità immobiliare viene classificata come zona residenziale.

TRIBUNALE DI TRAPANI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n° 78/2023 R.G.E.

STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare risulta essere di proprietà del ----- *omissis* -----; mediante Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. Antonio Aldo Piazza in data 23/03/2005 n° 45852 del repertorio n° 20385 della raccolta registrato a Trapani in data 01/04/2005 al n° 1537 serie 1T. Attualmente l'unità immobiliare oggetto della presente è concessa in locazione dalla Sig.ra ----- *omissis* ----- mediante contratto di locazione ad uso abitativo del 28/09/2022 registrato sul sito dell'Agenzia delle Entrate in data 28/09/2022 al n° 004027 serie 3T codice identificativo TYG22T004027000ZH, per la durata di anni uno a partire dalla data del 28/09/2022, rinnovabile tacitamente alla scadenza di anno in anno ed il canone mensile è fissato in ----- *omissis* -----.

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

L'unità immobiliare è prevenuta al debitore esecutato a seguito di un solo atto ultraventennale dalla data di trascrizione del pignoramento. Al presente esecutato, l'unità immobiliare risulta appartenere per Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Antonio Aldo Piazza, Notaio in Trapani, del 23/03/2005 repertorio n° 46852 raccolta n° 20385, trascritto a Trapani in data 01/04/2005 al n° 10664 n° 7281 e registrato a Trapani in data 01/04/2005 al n° 1537 serie 1T tra le parti Sig. ----- *omissis* ----- e l'esecutato Sig. ----- *omissis* ----- . A sua volta l'area su cui è stato sopraelevato l'appartamento del debitore esecutato è stata acquistata dal Sig. ----- *omissis* ----- per Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Notaio Federico Trainito, Notaio in Trapani, del 26/09/2003 registrato a Trapani il 30/09/2003 n° 3638 e trascritto il 29/09/2003 n° 17411 del Registro Particolare tra le parti Sig. ----- *omissis* --- e i coniugi ----- *omissis* -----.

TRIBUNALE DI TRAPANI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n° 78/2023 R.G.E.

REGOLARITA' DELL'IMMOBILE

A seguito delle ricerche effettuate e dai vari titoli di proprietà si evince che l'unità immobiliare è stata realizzata giusto progetto approvato dalla Commissione Edilizia Comunale di Erice in data 05/12/2002 n° 57/2 e relativa Concessione Edilizia n° 88 del 06/11/2003 a nome del Sig. ----- *omissis* -----; successivo progetto di variante approvato dalla Commissione Edilizia Comunale del Comune di Erice in data 16/12/2004 n° 115/1 e successiva Concessione Edilizia n° 1 del 10/01/2005 e conseguente Certificato di Agibilità n° 101 del 04/11/2005. In data 11/06/2009 prot. 26089, il Sig. ----- *omissis* -----; presentava una comunicazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003, consistenti nella collocazione di una tettoia di copertura in struttura precaria, di pertinenza dell'unità immobiliare e ricadente su area privata. In data 18/06/2012 n° 32/10 veniva espresso parere negativo dalla C.E.C. al progetto di sanatoria ai sensi dell'art 18 e 20 della L.R. 4/03 presentato dal proprietario Sig. ----- *omissis* ----- e consistente nella chiusura e coperture di due verande e di una tettoia di pertinenza dell'appartamento. Successivamente, in data 24/09/2009, veniva constatato mediante sopralluogo del Tecnico del Comune di Erice e dai Vigili Urbani del Comune di Erice che le opere realizzate non erano conformi alla comunicazione presentata al Comune di Erice in data 11/06/2009 prot. 26089, così come si evince dal Verbale Congiunto di constatazione illeciti edilizi. Da tale verbale si evince che le opere realizzate in assenza di Autorizzazione degli organi competenti consistono:

- nella realizzazione di due verande coperte con relativa chiusura perimetrale con infissi in alluminio, realizzazione di impianti, tramezzature, modifica dell'ingresso dal vano scala, pavimentazione, finitura interna delle pareti, comportando un aumento di superficie utile e di volume;

TRIBUNALE DI TRAPANI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n° 78/2023 R.G.E.

- demolizione di porzione di solaio in c.a. all'interno dell'appartamento, per la realizzazione di un foro passante di collegamento verticale, tra l'appartamento stesso ed il piano terrazzo soprastante di pertinenza esclusiva;
- la copertura di gran parte del terrazzo esclusivo, in corrispondenza del foro passante, tramite collocazione di una tettoia, considerandosi una sopraelevazione del piano secondo.

Successivamente, veniva notificato al Sig. ----- *omissis* ----- in data 11/01/2010 l'ingiunzione di rimessa in pristino n° 9 del 21/12/2009 in cui si descrivevano in maniera dettagliata le opere realizzate in assenza di Autorizzazione e per cui si ingiunge la demolizione e la rimessa in pristino. In seguito a tale ingiunzione a demolire e rimessa in pristino, veniva rinviato a giudizio il proprietario Sig. ----- *omissis* ----- e tale giudizio si concludeva con la condanna dell'imputato divenuta irrevocabile in data 08/02/2014. In data 01/04/2014 veniva notificata al Sig. ----- *omissis* -----, l'ingiunzione di rimessa in pristino n° 1 del 25/03/2014 ove riferendosi alla precedente ingiunzione di demolizione e rimessa in pristino n° 9 del 21/12/2009, si elencavano in maniera sintetica le opere su cui intervenire. Infine, in Giugno 2014 veniva presentato al Comune di Erice da parte del Sig. ----- *omissis* ----- in qualità di proprietario, un progetto di demolizione delle opere abusive per il ripristino dello stato dei luoghi e conseguente proposta di regolarizzazione della parte di opere già realizzate e assentibili in base alla normativa di cui all'art. 20 della L.R. 04/2003 ed all'art. 9 della L.R. 37/1985. Quindi, considerato che è stato rilasciato il progetto di variante approvato dalla C.E.C. IL 16/12/2004 AL N° 115/1 e relativa Concessione Edilizia n° 1 del 10/01/2005 e successivo Certificato di Agibilità n° 101 del 04/11/2005; per regolarizzare le difformità e adeguare l'immobile agli attuali regolamenti in vigore, si consiglia di:

- Rimuovere le verande coperte e riportarle alla destinazione d'uso precedente di verande scoperte;
- Ripristinare la parte di solaio dove è stato effettuato un foro per il collegamento dell'appartamento al piano terrazzo;

TRIBUNALE DI TRAPANI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n° 78/2023 R.G.E.

- Demolire la copertura realizzata nel piano terrazzo;
- Regularizzare la modifica dell'ingresso all'appartamento e le tramezzature interne mediante una SCIA regolarmente presentata al Comune di Erice;
- Predisporre l'accatastamento per la regolarizzazione della planimetria al N.C.E.U.;
- Predisporre l'Attestazione di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare di piano secondo.

VALUTAZIONE

Ai fini della stima del più probabile valore attuale di mercato dell'immobile oggetto di procedura il sottoscritto ha ritenuto opportuno adottare "il metodo sintetico", che ha come parametro il metro quadrato di superficie commerciale; l'entità del valore venale del bene è stata determinata tramite una comparazione fra questo e altri aventi stesse caratteristiche e di prezzo noto. Si sono confrontati i beni su una scala di valori riferiti ad immobili simili della zona i cui prezzi sono stati desunti, in parte da apposite ricerche condotte sul mercato ed in parte sulla base dei dati pubblicati su listini e quotazioni immobiliari. Inoltre, le risultanze estimative cui si è pervenuti sono state mediate e rettifiche in funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile analizzato, quali: ubicazione, tipologia, vetustà, esposizione, consistenza (desunta graficamente dalle planimetrie agli atti e dai rilievi in sito), rifiniture, stato manutentivo, situazione di occupazione, situazione edilizia ecc. Pertanto, sulla base di attente analisi e di un propedeutico computo analitico, si è pervenuti alla stima dell'immobile in esame, esprimendone un relativo valore a corpo che tiene conto di tutte le considerazioni di cui sopra.

DETTAGLI METODO STIMA

Le fonti delle informazioni utilizzate per la stima sono state alcuni borsini immobiliari pubblicati, e precisamente l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, da cui

TRIBUNALE DI TRAPANI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n° 78/2023 R.G.E.

è emerso che relativamente alla zona dove è collocato l'immobile oggetto di procedimento, i valori da attribuire, per le categorie catastali "A3" civili abitazioni, variano da un minimo di €/mq 760.00 ad un massimo di €/mq 1.100,00.

Considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche della zona dove sono ubicati gli immobili; il valore di riferimento è il risultato della media matematica dei valori medi sopra espressi. Dalle su esposte considerazioni, dalle notizie assunte in varie fonti e dai calcoli eseguiti in separato foglio il sottoscritto, in ipotesi di libera contrattazione di compravendita, attribuisce all'immobile avanti descritto il seguente valore:

- Appartamento ad uso civile abitazione posto al secondo piano sito a Erice (TP), Via Pantalica, composto da ingresso – soggiorno, camera da letto, cameretta, cucina, w.c. e disimpegno, oltre due verande scoperte; censito al N.C.E.U. del Comune di Erice (TP) **Foglio 154 particella 453 sub 17**, Via Pantalica, piano secondo, Categoria A/3, classe 10, consistenza vani 4.5, R.C.E. € 209,17;

Secondo Piano = Sup. lorda x € 930.00 = mq. 86.64 x € 930.00 = **€ 80.575,20**

Verande scoperte = 60% della sup. lorda x € 465.00

mq. 34.00 x € 465.00 = **€ 15.810,00**

Terrazzo di pertinenza = 30% della sup. lorda x € 465.00

mq. 22.24 x € 465.00 = **€ 10.341,60**

TOTALE € 106.726,80

Corrispondenti al valore unitario di:

- € 930.00 per mq. di superficie commerciale (superficie residenziale) per i vani avente destinazione residenziale, corrispondente alla media matematica dei valori riportati dalle fonti descritte;

TRIBUNALE DI TRAPANI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n° 78/2023 R.G.E.

- € 465.00 per mq. di superficie commerciale (superficie non residenziale) per i vani avente destinazione non residenziale, corrispondente alla metà del valore commerciale di stima della superficie residenziale.

Per quanto riguarda invece la Stima effettuata sul portale “requot”, considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche della zona dove sono ubicati gli immobili; il valore di riferimento è il risultato della media matematica dei valori medi sopra espressi; abbiamo una valutazione pari ad **€ 97.343,00**.

Facendo una media dalle due stime precedenti abbiamo:

(borsino Agenzia delle Entrate) + (portale Requot)/2

- Appartamento ad uso civile abitazione posto al secondo piano sito a Erice (TP), Via Pantalica, composto da ingresso – soggiorno, camera da letto, cameretta, cucina, w.c. e disimpegno, oltre due verande scoperte; censito al N.C.E.U. del Comune di Erice (TP) **Foglio 154 particella 453 sub 17**, Via Pantalica, piano secondo, Categoria A/3, classe 10, consistenza vani 4.5, R.C.E. € 209,17;

$$(\text{€ } 106.726,80 + \text{€ } 97.343,00)/2 = \text{€ } 102.034,90$$

Occorre precisare che si è stimato il più probabile “valore di mercato in libera contrattazione di compravendita”, ma nell’ipotesi di un’eventuale vendita all’incanto, cui è finalizzata la perizia eseguita, lo scrivente ritiene che il prezzo base d’asta debba risultare di entità minore rispetto al più probabile valore di mercato dell’immobile stesso. Dato ciò, la stima dell’ammontare monetario proposto quale prezzo a base d’asta può avvenire mediante l’applicazione di una decurtazione del valore di mercato in precedenza indicato che, nel caso in esame, può stimarsi in misura del 15%.

Pertanto, richiamata la valutazione già espressa, si ha:

- Appartamento ad uso civile abitazione posto al secondo piano sito a Erice (TP), Via Pantalica, composto da ingresso – soggiorno, camera da letto, cameretta, cucina, w.c. e disimpegno, oltre due verande scoperte; censito al N.C.E.U. del Comune di Erice (TP)

Foglio 154 particella 453 sub 17, Via Pantalica, piano secondo, Categoria A/3, classe 10, consistenza vani 4.5, R.C.E. € 209,17;

TOTALE € 102.034,90 – 15% = € 86.730,00

Da conteggi effettuati e da una analisi dei costi eseguiti a parte per la rimessa in pristino dell'appartamento in questione così come da certificato di agibilità rilasciato il 04/11/2005 n. 101/2005 (tranne la tramezzatura interna degli ambienti non facenti parte delle zone della verande scoperte), si deduce una somma di €25.000/00 mentre per la regolarizzazione delle altre opere interne e per le opere della rimessa in pristino in relazione alla sanzione forfettaria e alla procedura burocratica amministrativa (spese tecniche , diritti e certificazioni), si può desumere una spesa di €6.000/00.

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato attuale della piena proprietà degli immobili oggetto di procedimento, quale base d'asta, possano stimarsi in un complessivo importo in cifra tonda di:

PIANO SECONDO

Valutazione – Spese deducibili per la regolarizzazione delle opere = Valore di stima

€ 86.730,00 - € 25.000,00 - € 6.000,00 = **€ 55.730,00 (Valore di stima)** in lettere (Euro Cinquantacinquemilasettecentotrenta/00).

Tanto si è esposto in ordine all'incarico ricevuto.

Trapani 10/04/2025

II C.T.U.

Arch. Santo Minafò

