

Procedura esecutiva immobiliare n°88/2023 R.G.E. promossa da XXXX s.p.a. (creditore procedente),

patrocinata dall'Avv. XXXX

XXXXXXX, rappresentata da XXXX (creditore intervenuto)

XXXXXX patrocinata dall'Avv. XXXX (creditore intervenuto)

XXXXXXX (creditore intervenuto)

contro

XXXXXXX (debitore esecutato).

oooooooooooooooo

Giudice Dott. Giovanni Campisi

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'ESPERTO ESTIMATORE

Ing. XXXXXX

studio tecnico: XXXX - TRAPANI
e-mail: [XXXXXX](#)

n°XXXX albo ingegneri prov. Trapani
pec: [XXXXXX](#)

C.F.: XXXXXX

TRIBUNALE DI TRAPANI

- Sezione Esecuzioni immobiliari -
Giudice Dott. Giovanni Campisi

oooooooooooo

Procedura esecutiva immobiliare n°88/2023 R.G.E. promossa da XX
s.p.a. (creditore procedente), patrocinata dall'Avv. XXXX
XXXXXX, rappresentata da XXX (creditore intervenuto)
XXXX patrocinata dall'Avv. XXX (creditore intervenuto)
XXXXX (creditore intervenuto)

contro

XXXXXX (debitore esecutato).

oooooooooooooooo

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

1) Premessa

Con ordinanza in data 17/01/2024, notificata alla scrivente a mezzo posta elettronica certificata (pec), la Dott.ssa Arianna Lo Vasco nominava la sottoscritta Dott. XXXXX, con studio in XXXX, via XXXX ed iscritta all'Albo degli Ingegneri della provincia di Trapani con il XXXXX, quale esperto estimatore nella procedura in epigrafe, invitandola a comparire dinnanzi al cancelliere al fine del conferimento del mandato. In data 30/01/2024, la scrivente procedeva all'accettazione formale telematica dell'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 a cura del custode giudiziario XXXXXX, veniva effettuato in data 24/02/2024 un sopralluogo congiunto con lo stesso nell'ambito del 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°1). Nel corso del sopralluogo, alla presenza del Sig. XXXXX, del custode giudiziario, e dell'Ing. XXXX, ausiliario della scrivente, veniva ispezionata l'unità immobiliare oggetto della procedura, avente le caratteristiche di una villetta unifamiliare con area pertinenziale annessa e magazzini, onde individuarne caratteristiche e finiture, indi veniva redatta idonea dettagliata documentazione fotografica di supporto (allegato n°2) ed infine si è proceduto all'effettuazione dei rilievi metrici utili alla redazione delle planimetrie dello stesso (all. n°3).

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°4). Si sono altresì effettuate indagini presso il locale ufficio tecnico del comune di Trapani al fine di acquisire informazioni e documentazione necessaria a giudicare della legittimità urbanistica dell'immobile, avanzando la relativa formale istanza (all. n°5), in esito alla quale si effettuava accesso agli



atti e, a seguito di pagamento dei relativi oneri richiesti, in data 17/10/2024 venivano acquisite le copie documentali richieste, la parte più significativa delle quali è riportata negli allegati n°6-7.

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 di un immobile sito nel Comune di Trapani località Fulgatore via Papa Roncalli n°2, censito al catasto fabbricati del comune di Trapani al foglio numero 193 particella 426 sub.1, via Palermo n°301, piano terra, Z.C. 3, cat. 7, classe 4, vani 7,5, rendita catastale €. 890,89 e foglio 193 particella 426 sub.2, via Palermo n°301, piano terra, Z.C.3, cat C/3, classe 7, m²103 rendita catastale €. 420,24.*

L'immobile è in atto abitato dall'esecutato e dai suoi familiari.

(a) Descrizione dell'immobile

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo elettronico e dal sopralluogo effettuato si rileva che l'immobile di cui sopra è un fabbricato per civile abitazione con un piano fuori terra ubicato nel



territorio del comune di Trapani, frazione Fulgatore, nella via Papa Roncalli n°2. L'immobile oggetto di esecuzione ha le caratteristiche tipologiche di un'abitazione unifamiliare quale una villetta con area pertinenziale circostante nella quale è altresì presente un distinto fabbricato con più vani adibito a magazzino, separatamente censito catastalmente, ma considerato, per caratteristiche tipologico-formali, nonché per comunanze, in uno con il resto della proprietà.

Il lotto di terreno con i due corpi di fabbrica confinano complessivamente a nord con stradella privata comune di accesso e proprietà XXXX o suoi aventi causa, ad ovest con la via Papa Roncalli, a sud con proprietà della parrocchia San Giuseppe di Fulgatore, e ad est con proprietà XXXXX o suoi aventi causa.

Il corpo di fabbrica dell'abitazione presenta struttura portante in muratura e copertura piana in laterocemento. I prospetti presentano finitura in mediocri condizioni manutentive, gli infissi esterni sono in legno con avvolgibili esterne in plastica e scuri interni di chiusura sempre in legno. Gli infissi interni sono in legno color mogano. Le pavimentazioni sono in marmettoni di cemento e graniglia di marmo (o segati di marmo), le pareti intonacate con finitura civile e tinteggiate. Le pavimentazioni e le pareti dei servizi igienici sono rivestite in piastrelle ceramiche, mentre i sanitari sono in porcellana vetrificata; le pareti della cucina sono rivestite da piastrelle ceramiche.

Dal punto di vista distributivo l'immobile presenta un locale di ingresso di modeste della superficie netta calpestabile di 9,36m² che



adduce ad un locale studio della superficie netta dei 15,97m², ad un soggiorno di 22,87m² e ad un disimpegno di 17,53m². Da quest'ultimo si raggiungono due camere da letto con superfici nette di 22,29 m² e di 17,95 m², un camerino di 8,55m², un bagno di 4,90 m² una cucina abitabile di 16,93 m² ed una stanza da pranzo con camino di 20,51 m². I soffitti di diversi vani presentano macchie, in alcuni casi anche estese, screpolature della tinteggiatura prodotte da persistenti infiltrazioni di acqua meteorica dal piano di copertura. La parete di qualche vano presenta nella parte bassa qualche macchia di umidità. Il citato disimpegno presenta apertura sul prospetto posteriore che adduce ad area pertinenziale esterna, con accesso su stradella privata, in parte coperta da tettoie, che separa il descritto fabbricato da altro corpo di fabbrica destinato a magazzino, il tutto come meglio desumibile dalla planimetria riportata in allegato n°3

L'edificio adibito a magazzino ha pianta rettangolare ed un solo piano fuori terra. Una parte di questo ha struttura portante in muratura di conci di tufo e copertura a falda unica con lamiera ondulata sostenuta da travi in legno, mentre un'altra parte presenta struttura portante intelaiata in conglomerato cementizio armato e copertura a solaio in latero-cemento. Sotto il profilo distributivo il fabbricato presenta un primo locale magazzino di ampie dimensioni ed accesso diretto esterno, con apertura a saracinesca, sul lato nord verso la stradella privata, delle dimensioni interne nette di 42,93m²; un secondo locale magazzino delle dimensioni utili nette di 30,36 m² ed accesso verso un piccolo WC, della superficie di 2,69 m², ed un



adiacente terzo locale magazzino delle dimensioni nette di 24,10m² con piccolo lavatoio, il tutto come meglio desumibile dalla planimetria riportata in allegato n°3. I muri presentano intonacatura interna ed esterna rustica a calce, le pavimentazioni sono in battuto cementizio ad eccezione di quella del magazzino 3 che è in marmette di cemento e graniglia di marmo e del WC che presenta pavimenti e pareti in piastrelle ceramiche. Le finiture sono estremamente modeste come lo stato manutentivo. In particolare si rileva che gli intradossi dei solai in laterocemento presentano evidenti segni di ammaloramento prodotti da infiltrazione di acqua meteorica con conseguente ossidazione delle armature dei travetti che appaiono esposti e degrado del calcestruzzo, necessitando nel breve termine di interventi manutentivi. Quanto descritto è più direttamente riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata e dalla planimetria di cui all'allegato n°3.

Il descritto lotto ove insistono i descritti corpi di fabbrica presenta aree scoperte pertinenziali sul lato ovest e sul lato sud, nonché nello spazio compreso tra i citati edifici. In quest'ultimo sono presenti due ampie tettoie con struttura portante metallica, la prima con copertura in pannelli in lamiera coibentata e la seconda con copertura in perline e pannelli ondulati. La superficie complessiva delle aree scoperte è di 100,08 m², mentre quella coperta da tettoie è di 115,14 m².

Con riferimento alle caratteristiche estrinseche si rileva che l'immobile esaminato si trova in una zona con discrete caratteristiche di ariosità e panoramicità caratterizzata da tipologie edificatorie



analoghe a quella in esame destinate ad abitazione e si trova a poche decine di metri dalla strada statale lungo al quale si sviluppa la maggior parte del contesto edificatorio della frazione. Il livello di finitura dell'immobile appare sufficiente, lo stato di conservazione a tratti mediocre.



(b) Superficie commerciale dell'immobile

La superficie commerciale complessiva del fabbricato destinato ad abitazione (al lordo delle murature interne ed esterne) comprensiva delle aree pertinenziali è, in cifra tonda, di complessivi **208m²**. La superficie commerciale del fabbricato destinato a magazzino è, sempre in cifra tonda, di **116m²**. In tal senso si sono computate le superfici esterne pertinenziali ai fabbricati sono state computate nella misura del 10% della superficie, il tutto sulla base delle *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare”* pubblicate dall'Agenzia del Territorio.



(c) Dati catastali

Come si evince dalle visure e dalle planimetrie riportate in allegato n°4, le unità immobiliari risultano censite al catasto fabbricati del comune di Trapani, con i seguenti identificativi:

- 1) per l'unità abitativa: foglio 193, particella 426 sub.1, Cat. A/7, Cl. 4, consistenza 7,5 vani, superficie 187m², rendita €.890,89, via Palermo n. 301 piano T, intestato a XXXXX,





diritto di proprietà.

- 2) per il magazzino: foglio 193, particella 426 sub.2, cat.C/2, Cl.7, superficie 120 m², rendita €.420,24, via Palermo n. 301 piano T, intestato a XXXXX, diritto di proprietà.



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

Tutti gli immobili oggetto di esecuzione sono attualmente di esclusiva e piena proprietà dell'esecutato come evincesi dalle risultanze della certificazione notarile ventennale del 1/12/2023 agli atti a firma del Notaio xxxxx in xxxx.

Gli immobili di cui all'odierna particella 426 sub1 e 426 sub 2 del foglio 193 sono pervenuti all'odierno esecutato per quota 1/1 di piena proprietà (nella loro precedente identificazione al catasto terreni foglio 193 particella 426) in virtù di atto di compravendita rogato dal notaio xxxx in Erice in data 15/12/1971 rep. 13590 e trascritto il 22/12/1971 ai numeri 19353/17513 da potere di xxxx nato il xxxxx a xxxxx (all. n°8) con il quale l'odierno esecutava diveniva proprietario del terreno agricolo, allora censito al foglio 196 p.lla 426, ove poi sarebbero state dallo stesso realizzate le odierne fabbriche.

(e) Ipoteche e pignoramenti

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

- 1) Iscrizione NN 30667/7062 del 06/11/2007, successivamente con Annotazione NN 35497/3908 del 27/12/2007 - restrizione





di beni, vengono svincolati gli immobili oggetto della presente relazione.

- 2) Iscrizione NN 8016/1288 del 28/03/2008, nascente da ipoteca volontaria – conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di xxxx da xxxx (xx) in data 27/03/2008 rep.n. 8528/3919 a favore di XXXX sede XXX (XX) C.F. 00070830815 contro XXXXXX nato il XXXXXX a XXX (XX) C.F.XXXXX, importo capitale €.80.000,00, importo totale €.160.000,00 e durata 15 anni.
- 3) Iscrizione NN 16567/2811 del 09/07/2010, nascente da ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Trapani con sede in Trapani (TP) in data 05/02/2009 rep.n. 478/2009 a favore di XXX (XX) C.F. XXXX contro XXXXXX nato il XXXXXX a Erice (TP) C.F. XXXXXX , importo capitale €. 6.493,00, importo totale €.15.000,00.
- 4) Iscrizione NN 16568/2812 del 09/07/2010, nascente da ipoteca giud.le - decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Di Trapani con sede in Trapani (TP) in data 19/02/2010 rep.n. 1179/2010 a favore di XXXXX sede XXX (XX) C.F. XXXX contro XXXXXX nato il XXXXXX a XXX (TP) C.F. XXXXXX , importo capitale €.10.177,70, importo totale €. 21.000,00.
- 5) Iscrizione NN 16569/2813 del 09/07/2010, nascente da ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Trapani con sede in Trapani (TP) in data 09/07/2007 rep.n. 2252/2007 a favore di XXXX (XX) C.F. XXXX contro XXXXXX



nato il XXXXXXa XXX (XX) C.F. XXXXXX , importo capitale €. 9.323,28, importo totale €. 20.000,00.

- 6) Trascrizione NN 23098/17729 del 21/11/2011, nascente da atto esecutivo o cautelare - pignoramento esattoriale emesso da XXXXX con sede in XXXX (XX) in data 21/11/2011 rep.n. 30302/2011 a favore di XXX sede XXX (XX) C.F. XXXXX contro XXXXXX nato il XXXXXX a XXXXX (XX) C.F. XXXXXX .

- 7) Trascrizione NN 21452/17529 del 20/10/2023, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Trapani con sede in Trapani (TP) in data 20/09/2023 rep.n. 1292/2023 a favore di XXXX sede XXX (XX) C.F. XXX contro XXXXXX nato il XXXX a XXXX (XX) C.F. XXXXX

(f) Titoli abilitativi rilasciati

Sulla base della documentazione esaminata si rileva che gli immobili in oggetto, sono stati realizzati in assenza regolare titolo edilizio nel 1974 e per gli stessi è stata poi avanzata istanza di condono edilizio ai sensi L. n°47/1985 in esito alla quale è stata ottenuta concessione edilizia in sanatoria n°1583/IV C.R.E. rilasciata dal comune di Trapani in data 8/11/2007 al sig. XXXXXX (all. n°6-7).

(g) Conformità urbanistica

Il corpo di fabbrica a destinazione abitativa appare sostanzialmente



conforme alle planimetrie allegate ai titoli abilitativi rilasciati dal comune di Trapani eccezion fatta per la inversione di destinazione del vano bagno con il camerino. Il fabbricato destinato a magazzino presenta invece alcune variazioni nella distribuzione interna. Nell'area pertinenziale compresa tra i due corpi di fabbrica risultano inoltre realizzate abusivamente due tettoie con struttura portante metallica e coperture l'una in pannelli di lamiera coibentata e l'altra con perlinato in legno (in parte infradito) ed pannelli ondulati in fibrocemento. Tali difformità sono sicuramente sanabili e i relativi oneri saranno appresso determinati.

(h) Conformità catastale

Il fabbricato risulta catastato con i riferimenti già citati. Si osserva la presenza di alcune modeste difformità tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto rilevato, con riferimento ad una diversa distribuzione interna di uno dei vani del corpo di fabbrica destinato a magazzino e l'inversione delle destinazioni dei vani bagno e riposto Tali difformità potranno essere regolarizzate con la presentazione di nuovi atti di aggiornamento DOCFA all'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale del territorio di Trapani. I relativi oneri saranno appresso quantificati.

(i) Certificazione di abitabilità

Non risultano rilasciate certificazioni di abitabilità relative all'immobile oggetto di esecuzione, gli oneri per i rilascio saranno appresso quantificati.



(l) Attestato di certificazione energetica (APE)

Solo il fabbricato destinato a civile abitazione sarà destinatario di APE che sarà prontamente redatto e depositato al catasto energetico regionale solo a seguito dell'acquisizione del libretto degli impianti di climatizzazione presenti redatto da installatore/manutentore qualificato e depositato al catasto regionale.

(m) 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 con metodo sintetico-comparativo.

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 mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Sulla base di tali dati si è determinato il prezzo medio di vendita (in Euro al metro quadrato di superficie commerciale) in condizioni ordinarie per immobili ad uso abitativo, di caratteristiche estrinseche ed intrinseche analoghe, pari a € 600,00/mq. A tale valore si opera una detrazione del 10% per le mediocri condizioni manutentive di prospetto e copertura, pertanto il



valore unitario è di **€. 540,00**. Sempre da analisi di mercato si è desunto un prezzo medio di vendita di immobili ad uso magazzino in condizioni ordinarie pari a €350,00/mq. al quale si ritiene di apportare un deprezzamento del 20% per le cattive condizioni manutentive che necessitano di interventi anche immediati, pervenendo ad un prezzo unitario di **€. 280,00/mq**

Valore venale abitazione e pertinenze:

208mqx540,00€/mq. = **€.112.320,00**

Valore venale magazzino:

116mqx280,00€/mq. = **€. 32.480,00**

Totale stima immobile: **€.144.800,00**

Pertanto, in cifra tonda, si assume quale più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima la somma di **€.145.000,00 (centoquarantacinquemila/00)**.

Da tale stima andranno poi detratti:

- gli oneri da sostenersi per la regolarizzazione urbanistica del fabbricato per le descritte difformità rilevate, comprensivi di sanzioni da irrogarsi, spese tecniche per la redazione degli elaborati progettuali necessari e di calcoli strutturali, iva ed accessori inclusi, nonché per interventi di adeguamento sismico (iva inclusa), complessivamente quantificabili in €. 11.000,00;
- oneri per smontaggio delle tettoie abusive e ripristino dei luoghi quantificabili in €. 1.500,00
- oneri per presentazione nuovo DOCFA al catasto €. 600,00



- gli oneri per tecnici ed amministrativi per il conseguimento del certificato di abitabilità, complessivamente quantificabili in € 2.000,00
 - l'abbattimento forfettario per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per assenza di garanzia per vizi occulti, nonché per ulteriori spese per adeguamento sismico non prevedibili - 15% del valore stimato = € 21.750,00
- Per un totale di detrazioni pari a: **€ 36.850,00**
- Sommano: 108.150,00**



Valore di mercato del compendio immobiliare

Operate tutte le sopra riportate detrazioni il valore di mercato dell'immobile, arrotondato, sarà di : **€ 108.000,00**

(centoottomila/00)

Del quale si prevede la vendita in unico lotto.



Ritenendo di avere svolto il mandato affidatomi deposita telematicamente la presente relazione tecnica, integrata da n°8 allegati, trasmettendone via pec copia alle parti e restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento o integrazione.

Trapani, lì 30/01/2025 L'ESPERTO ESTIMATORE
(Dott. Ing. XXXXXX)



Allegati alla relazione di C.T.U.:

- 1) verbale di sopralluogo;
- 2) documentazione fotografica;





- 3) planimetria immobile e tabella superfici nette;
- 4) visure e planimetrie catastali;
- 5) istanza accesso agli atti comune di Trapani;
- 6) concessione edilizia in sanatoria;
- 7) progetto allegato a concessione edilizia;
- 8) atto di compravendita



