

## TRIBUNALE DI TRAPANI

### Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Ill. mo Sig. G.I. Dott. G. Campisi Sez. Civ. del Tribunale di TRAPANI



#### A. Premessa

La S.V. convocava la sottoscritta, Ing. Carmela Bernardi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trapani al n° 1069 il giorno 18.02.2019 al fine di conferire l'incarico di C.T.U. nella causa promossa dalla BANCA SELLA S.P.A. +2 contro [REDACTED]

[REDACTED] N. 1014/2018 R.G.

La S.V. conferisce l'incarico per rispondere ai quesiti di cui al verbale di nomina e di seguito esposti.



#### B. Svolgimento delle operazioni

I quesiti ai quali si è chiamati a rispondere sono i seguenti:

*accerti il consulente, presa visione della documentazione versata in atti e dello stato dei luoghi, se i beni appresi alla procedura esecutiva immobiliare ed oggetto del presente giudizio siano facilmente divisibili senza pregiudizio economico; in caso positivo, rediga progetto di divisione della massa anche con eventuale congruaggio; in caso negativo, proceda a stimare il compendio pignorato attendendosi ai criteri ed alle prescrizioni impartire in sede esecutiva.*

Al fine di rispondere ai quesiti posto, la C.T.U., ha eseguito un'ispezione ipotecaria presso l'ufficio dell'agenzia delle entrate di Trapani-Territorio da cui si evince un'ultima Trascrizione del 01/10/2013 riguardante il Verbale di Pignoramento immobiliare, già in atti nella procedura esecutiva n. 172/2013 R.G.E.Imm..

Avendo il C.T.U. già proceduto alla stima immobiliare nel procedimento di esecuzione di cui sopra, e

appreso della sospensione della procedura di esecuzione immobiliare n. 172/2013 R.E.,

appreso del procedimento fallimentare riguardante per la ditta Incamicia Marmi s.r.l.,

esclude dalla valutazione, cui è stata chiamata con il procedimento civile di cui in epigrafe, la porzione di beni in proprietà della su citata ditta [REDACTED]

Si procede a dar seguito all'incarico affidato dichiarando quanto segue:



Ing. Carmela Bernardi  
Via ten. Salvatore Alberti n°51, 91100 TRAPANI  
TEL/FAX 0923/653815 CELL. 328/6718715



- **LOTTO: ERICE N.C.E.U. foglio 154 part. 682 via dei Pescatori,**

Opificio industriale proprio per la sua destinazione ed uso, nonché per il suo sviluppo planimetrico non risulta divisibile. Non risulta altresì vendibile poiché oggetto di un'ordinanza di demolizione n.32 del 27/05/1999 da parte del comune di Erice che non avendo avuto seguito ha condotto alla acquisizione del bene da parte del comune di pertinenza.

La ditta, a seguito dell'ordinanza di demolizione fece ricorso al Tar di Palermo in data 22/02/1999 prot. 4609 ma il TAR rigettava la richiesta di sospensione dell'esecuzione con atto del 27/07/1999.

Il Comune dispose acquisizione del bene al patrimonio comunale con notifica del 22/02/2000 e in data 16/03/2000 prot. 1079 U.T.C. - prot. Gen.8025 dandone comunicazione alla Procura della Repubblica.

Copia degli atti sopra menzionati si allegano alla presente.

La documentazione non fu prodotta nella relazione di stima immobiliare nel procedimento di esecuzione poiché l'accesso agli atti e il ritrovamento del fascicolo fu postumo alla consegna della consulenza tecnica.

La scrivente ottenute le copie, nonostante avesse già consegnato la c.t.u., si premurò di effettuarne il deposito quali allegati alla c.t.u. e quindi nel fascicolo della procedura.

Tutto ciò premesso si dichiara il bene **NON VENDIBILE**

- **LOTTO: ERICE N.C.E.U. foglio 185 part. 567 via Marsala n.7**

Immobile destinato a civile abitazione posto al piano terra di un maggiore fabbricato, in proprietà dei sigg. [REDACTED] 1/4 e [REDACTED] 3/4, per cui facilmente vendibile senza alcuna necessaria divisione.

**VENDIBILE PER INTERO**

- **LOTTO: ERICE N.C.E.U. foglio 185 part. 37 sub. 4, via Madonna di Fatima n.37.**

Vecchio fabbricato destinato a civile abitazione non divisibile per superficie, condizioni strutturali e numero dei proprietari.

Per cui si renderà necessaria la vendita del tutto per ricavarne il compendio pignorato.

**VENDIBILE PER INTERO**

1. LOTTO: ERICE N.C.E.U. foglio 128 part. 280 sub.5-6 part.118, via Oreste

Villa in località Crocifissello suddivisa su due elevazioni fuori terra su cui si sviluppano la zona giorno e la zona notte con un ampio spazio esterno destinato parzialmente a cortile e parzialmente a giardino di cui la part.118 è parte integrante.

L'immobile si presta ad una divisione sia per la superficie che per i tre accessi distinti al bene ma tale divisione, che necessiterebbe di un intervento strutturale sull'edificio al fine di poter individuare le tre unità distinte tante quante le porzioni di proprietà. Questa scelta recherebbe un pregiudizio economico sulla vendita. Infatti le tre unità immobiliari, nascenti dal frazionamento dell'immobile, avrebbero una morfologia e una categoria diversa dal bene oggi pignorato, stante che la divisione comporterebbe la nascita di un contesto di edifici in aderenza avente un valore commerciale certamente inferiore dell'attuale valore commerciale di villa singola.

A parere della scrivente è economicamente più vantaggiosa la vendita dell'intero per ricavarne poi il compendio pignorato.

**VENDIBILE PER INTERO**

2. LOTTO: TRAPANI N.C.E.U. foglio 130 part. 789 sub5-6-7-8

I beni su indicati con i sub. 5-6-7-8 sono ubicati nella località Ballottella-Rilievo e insistono su un lotto acquistato con atto unico e proprietà indivisa dai sigg. [REDACTED]

La scrivente rileva, come già anticipato con nota del 16/09/2019, che l'atto di pignoramento sul bene fu fatto per una quota maggiore della quota di proprietà e precisamente: la quota di proprietà indivisa del debitore Incamicia Salvatore è di 1/16, secondo quanto emerge dall'atto di acquisto e successiva dichiarazione di successione del sig. Incamicia Giuseppe, mentre l'atto di pignoramento prevede una quota pignorata pari a 2/16.

Dopo questa dovuta precisazione si rappresenta che il lotto acquistato indiviso fu successivamente frazionato in quattro lotti mantenendo la comproprietà. Con una scrittura privata i possidenti hanno individuato i confini dei lotti pertinenziali e alcuni di loro a quel punto hanno deciso di edificare.

In merito alla divisibilità del singolo subalterno si ritiene sia né fattibile né economicamente vantaggiosa.

**VENDIBILE PER INTERO**

Ing. Carmela Bernardi  
Via ten. Salvatore Alberti n°51, 91100 TRAPANI  
TEL/FAX 0923/553815 CELL. 328/0718715

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

C. Tabella riassuntiva

Dato il valore del compendio pignorato, di seguito una tabella individua per singolo lotto il valore dell'intero e il valore del pignorato:



<i>LOTTO :ERICE foglio 154 part. 682</i>				
BENE NON VENDIBILE	PROPRIETA'	QUOTA	VALORE QUOTA	VALORE COMPLESSIVO
	[REDACTED]	1/12	€ 166.896,00	€ 500.687,79
	[REDACTED]	3/12		
	[REDACTED]	4/12		
	[REDACTED]	4/12		



<i>LOTTO :ERICE foglio 185 part. 567</i>				
BENE VENDIBILE	PROPRIETA'	QUOTA	VALORE QUOTA	VALORE COMPLESSIVO
	[REDACTED]	1/4	€ 108.900,00	€ 108.900,00
	[REDACTED]	3/4		

<i>LOTTO : ERICE foglio 185 part. 37 sub. 4</i>				
BENE NON DIVISIBILE	PROPRIETA'	QUOTA	VALORE QUOTA	VALORE COMPLESSIVO
	[REDACTED]	12/54	€ 12.101,00	€ 54.456,25
	[REDACTED]	3/54		
	[REDACTED]	3/54		
	[REDACTED]	12/378		
	[REDACTED]	12/378		
	[REDACTED]	12/378		
	[REDACTED]	4/54		
	[REDACTED]	4/54		
	[REDACTED]	12/54		
	[REDACTED]	12/54		
	[REDACTED]	12/378		

<i>LOTTO :ERICE foglio 128 part. 280sub.5-6</i>				
BENE NON DIVISIBILE	PROPRIETA'	QUOTA	VALORE QUOTA	VALORE COMPLESSIVO
	[REDACTED]	1/6	€ 183.942,00	€ 1.103.654,00
	[REDACTED]	1/6		
	[REDACTED]	4/6		



Ing. Carmela Bernardi  
Via ten. Salvatore Alberti n°51, 91100 TRAPANI  
TEL/FAX 0923/553815 CELL. 328/0718715

LOTTO : TRAPANI foglio 130 part. 789 sub5-6-7-8				
	PROPRIETA'	QUOTA	VALORE QUOTA	VALORE COMPLESSIVO
BENE NON DIVISIBILE	[REDACTED]	1/16	€ 66.544,00	€ 266.175,39
	[REDACTED]	3/16		
	[REDACTED]	2/16		

### H.1 Conclusioni

La sottoscritta C.T.U. ritiene, con la presente relazione, di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Erice, 19/09/2019

**Tecnico**

*(Ing. Carmela Bernardi)*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. Carmela Bernardi  
Via ten. Salvatore Alberti n°51, 91100 TRAPANI  
TRI/PAX 0923/553815 CELL. 328/0718715