



- CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO -



## TRIBUNALE DI TRAPANI SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



**Procedimento n.57/2024 R.G.E.**

**G.E. Dott. CAMPISI Giovanni**

**promosso da**

**Sig.ra xxxxxxxx xxxx xxxx (Avv. AGOSTA Rosanna)**

**nei confronti del**

**Sig. xxxxxxxx xxxxxxxxx xxxxxxxx**

**Custode Giudiziario: Avv. SUTERA Valentina**

\*\*\*\*\*

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

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

\*\*\*\*\*  
**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

#### **I - Premessa**

Il G.E. della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Trapani Dott. Giovanni CAMPISI in data 11.02.2025 (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 dopo aver ricevuto la pec nella giornata del 12.02.2025 (allegato n.2) ha regolarmente accettato prestando telematicamente il giuramento di rito il 14.02.2025 (allegato n.3), 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.



## **II - Fatti**

xx..

Il Procedimento esecutivo veniva iscritto a ruolo presso la Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Trapani in data 22.05.2025 al n.57/2024 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 dai seguenti immobili (allegato n.9):

- **Unità n.1:** Appartamento di civile abitazione posto al piano terra di un maggiore edificio sito ad Erice Casa Santa (TP) nella via Santa Bernadetta n.43;
- **Unità n.2:** Locale commerciale posto al piano terra di un maggiore edificio sito a Trapani (TP) nella via Biscottai n.60;
- **Unità n.3:**xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- **Unità n.4:**xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- **Unità n.5:**xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



## **IV - Sopralluogo**

xx..



## **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 dell'immobile pignorato.



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

Agli atti della procedura esecutiva risulta allegata la certificazione redatta dal Notaio Maurizio Lunetta di San Giuseppe Jato (PA) con tutte le risultanze ipocatastali degli immobili pignorati, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento che come sotto riportato è avvenuto in data 22.05.2024 e quindi almeno fino al 2004, cosa questa correttamente effettuata dalla parte creditrice (allegato n.12).

**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 di quanto reperito all'Archivio Notarile si è appurato che la titolarità dei beni pignorati risulta essere così pervenuta all'odierno esecutato:

- **Unità n.1** (Appartamento P.T. via Santa Bernadetta n.43 ad Erice Casa Santa)= in piena proprietà con Atto di Vendita rogato a Trapani dal Notaio Massimo Petralia il 09.11.2017 con rep.23.930 ed ivi registrato il 13.11.2017 al n.6677 (allegato n.13).
- **Unità n.2** (Locale commerciale P.T. via Biscottai n.60 a Trapani) = in piena proprietà con Atto di Compravendita rogato a Trapani dal Notaio Drago Ciulla Francesco il 19.11.2020 con rep.1174 che a sua volta era pervenuto con atto di Compravendita rogato dallo stesso Notaio il 04.07.2018 con rep.808 ed ivi registrato il 05.07.2018 al n.4292 (allegato n.14).
- **Unità n.3** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- **Unità n.4** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- **Unità n.5** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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



- CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO -



➤ **Unità n.1** (Appartamento P.T. via Santa Bernadetta n.43 ad Erice Casa Santa)= il piccolo appartamento confina ad ovest con corridoio di accesso comune, ad est con proprietà aventi titolo a nord con chiostrina comune e a sud con androne comune di accesso dalla via Santa Bernadetta. Dal punto di vista catastale l'immobile risulta censito all'N.C.E.U. nel foglio di mappa 212 di Erice con la particella 51, sub 8, categoria A/4, classe 8, consistenza 2,5 vani, piano terra, rendita 90,38 euro, ben intestato (allegati nn.18-19-20).

➤ **Unità n.2** (Locale commerciale P.T. via Biscottai n.60 a Trapani) = il piccolo locale confina a nord con la via Biscottai dalla quale vi si accede e ad ovest, sud ed est con fabbricati di proprietà di terzi. Dal punto di vista catastale l'immobile risulta censito all'N.C.E.U. nel foglio di mappa 303 di Trapani con la particella 891, sub 2, categoria C/1, classe 4, consistenza 12 mq, piano terra, rendita 246,04 euro, ben intestato (allegati nn.21-22-23).

- **Unità n.3** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- **Unità n.4** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- **Unità n.5** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



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

➤ **Unità n.1** (Appartamento P.T. via Santa Bernadetta n.43 ad Erice Casa Santa)= l'appartamento (foto nn.1-2), a cui si accede dalla via Santa Bernadetta attraverso un androne vano scala (foto n.3), si trova al piano terra rialzato di un piccolo modesto condominio ed è composto da pranzo/cucina (foto n.4), camera (foto n.5) e bagno (foto n.6) per una superficie utile al netto delle mura di 21,44 mq (allegato n.36). Trattasi di un modesto monovano, avente un'altezza interna di appena 2,10 ml, con rifiniture popolari quali pavimentazione in scaglia di marmo, infissi interni ed esterni in legno verniciato, rivestimento della zona cottura e delle pareti del wc in ceramica, sanitari in gres e rubinetteria cromata di tipo economico. Le zone comuni sono di tipo popolare





- CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO -



ed abbisognano di manutenzione, sebbene puliti e dignitosi. L'appartamento risulta libero e l'esecutato ne ha consegnato le chiavi al Custode Giudiziario.

➤ **Unità n.2** (Locale commerciale P.T. via Biscottai n.60 a Trapani) = il piccolo locale (foto nn.7-8-9), sebbene a destinazione commerciale, risulta essere impropriamente utilizzato come monovano locato/usato occasionalmente dall'esecutato. Si compone di un unico vano (foto n.10), avente un'altezza interna di 3,85 ml, con angolo cottura (foto n.11), un piccolo wc in un angolo (foto n.12) ed un soppalco in legno ove è allocato un letto raggiungibile con un'angusta scaletta verticale (foto nn.13-14), il tutto per una superficie utile al netto delle mura di 11,65 mq (allegato n.37). Le rifiniture sono modeste con pavimentazione e rivestimento della zona cottura e wc in ceramica, infisso esterni in alluminio con serranda avvolgibile metallica, soppalco con struttura in legno lamellare ancorata alle pareti perimetrali, sanitari in gres e rubinetteria cromata di tipo economico. L'appartamento risulta libero e l'esecutato ne ha consegnato le chiavi al Custode Giudiziario.

➤ **Unità n.3** xxxxxxxxxxxxxxxx

➤ **Unità n.4** xxxxxxxxxxxxxxxx

➤ **Unità n.5** xxxxxxxxxxxxxxxx

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

Sugli immobili pignorati risultano i seguenti gravami:

- Ipoteca giudiziaria per l'omologa della separazione consensuale del 13.10.2015 - Tribunale di Trapani con rep.7952/2015, ed iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Trapani il 14.07.2023 ai nn.14923/961 a favore della Sig.ra
- Ipoteca giudiziaria per Verbale di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Trapani il 04.03.2024 con rep.48/2024 ed iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Trapani il 22.05.2024 al n.11018/9085 in favore della Sig.ra

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

Dal punto di vista urbanistico per i diversi immobili pignorati si ha:

- **Unità n.1** (Appartamento P.T. via Santa Bernadetta n.43 ad Erice Casa Santa)= l'appartamento fa parte di un maggiore edificio realizzato nella sua totalità con primo progetto approvato dalla C.E.C. nella seduta n.129 del 28.07.1959 e relativa licenza Edilizia del 29.07.1959, un secondo progetto approvato dalla C.E.C. nella seduta n.245 del 25.11.1961 e relativa licenza Edilizia del 27.11.1961 ed un terzo progetto approvato dalla C.E.C. nella seduta n.24 del 20.03.1962 e relativa licenza Edilizia del 22.03.1962. Successivamente per alcune opere realizzate senza i propedeutici provvedimenti autorizzativi si è ottenuta ai sensi della L.47/85 la relativa Concessione Edilizia in Sanatoria n.1300 del 05.06.2006. Da allora non risultano essere state realizzate nell'immobile pignorato opere che necessitassero di provvedimenti autorizzativi.
- **Unità n.2** (Locale commerciale P.T. via Biscottai n.60 a Trapani) = il locale fa parte di un antico edificio realizzato ad inizio del secolo scorso e comunque antecedente al 1967. Le opere però realizzate al suo interno, rappresentate da un piccolo wc, un punto cottura ed un soppalco ligneo, non risultano essere sanabili al pari del cambio della destinazione d'uso da commerciale a civile abitazione in quanto la superficie utile dello stesso è inferiore alla minima di legge prevista per i monovani. Per la rimozione di tali opere, ad eccezione del piccolo wc compatibile con la destinazione commerciale del vano attraverso una Cila di regolarizzazione comportante una spesa tra sanzione e spese tecniche di circa 3.000 euro, si prevede una spesa per la rimessa in pristino di ulteriori circa 2.000 euro.
- **Unità n.3** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- **Unità n.4** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- **Unità n.5** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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

- **Unità n.1** (Appartamento P.T. via Santa Bernadetta n.43 ad Erice Casa Santa)= l'immobile di cui fa parte l'appartamento pignorato non ha condominio costituito e non vi sono al momento preventivate spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.
- **Unità n.2** (Locale commerciale P.T. via Biscottai n.60 a Trapani) = l'immobile di cui fa parte l'appartamento pignorato non ha condominio costituito e non vi sono al momento preventivate spese di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.
- **Unità n.3** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- **Unità n.4** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- **Unità n.5** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

### h) Valutazione degli immobili pignorati

Premesso che le quote di proprietà dell'esecutato sugli immobili pignorati risultano essere:

- **Unità n.1** (Appartamento P.T. via Santa Bernadetta n.43 ad Erice Casa Santa)= 1/1 piena proprietà.
- **Unità n.2** (Locale commerciale P.T. via Biscottai n.60 a Trapani) =1/1 piena proprietà.
- **Unità n.3** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- **Unità n.4** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- **Unità n.5** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Si ha:

❖ **Valore catastale**

Dal nuovo estimo, così come previsto dalla vigente normativa, il valore catastale degli immobili pignorati risulta essere:

**Unità n.1** (Appartamento P.T. via Santa Bernadetta n.43 ad Erice Casa Santa)

categoria A/4 === rendita 90,38 euro => valore catastale €. 11.387,88

(quota 1/1 p.p. interamente pignorata)



- **Unità n.2** (Locale commerciale P.T. via Biscottai n.60 a Trapani)

categoria C/1 === rendita 246,04 euro => valore catastale €. 10.540,35

(quota 1/1 p.p. interamente pignorata)



- **Unità n.3** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- **Unità n.4** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



- **Unità n.5** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



❖ **Valore di stima attuale**

Esaminata la descrizione dei cinque immobili pignorati in questione, anche in riferimento agli edifici di cui fanno parte, definite inoltre tutte le caratteristiche ubicazionali ed accertato il loro stato di conservazione e di manutenzione si è stimato il loro valore attuale di mercato calcolato con il metodo sintetico comparativo. Nelle attuali condizioni di mercato della compravendita immobiliare, confrontando gli immobili in esame con altri consimili venduti in zona ed aventi condizioni ottimali, il loro valore viene infatti determinato in base alla superficie utile commerciale che offre molti vantaggi per il prezzo unitario.

Da un'accurata indagine e da numerosi riscontri ed informazioni assunte nella zona e tramite agenzie immobiliari si sono riscontrati tali valori, riferiti al meglio per la superficie utile cioè senza comprendere i muri interni ed esterni.

Utilizzando poi la formula [ $V = P_{max} * s.u. * K_i$  ], con  $V$  = valore di mercato dell'immobile oggetto di stima,  $P_{max}$  = prezzo massimo dell'immobile di riferimento nella zona,  $S.U.$  = superficie utile immobile al netto dei muri e  $K_i$  = sommatoria dei coefficienti di riduzione del manufatto, si sono determinati i valori attuali dei cinque immobili pignorati.



In dettaglio si ha:



- **Unità n.1** (Appartamento P.T. via Santa Bernadetta n.43 ad Erice Casa Santa)





- CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO -



- Valore di zona = €.1.200,00/mq
- Superficie utile commerciale 21,44 mq
- Coefficienti di riduzione:
  - Età e condizioni generali (da ammodernare) = 0,70
  - Qualità delle rifiniture (popolari) = 0,70 => media 0,70

si ha =>  $V = P_{max} * S.U. * K_i = (\text{€. } 1.200,00 \times 21,44 \text{ mq} \times 0,70) = \text{€. } 18.009,60$



A tale valore stimato, considerata 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  $(\text{€. } 18.009,60 \times 0,85) = \text{€. } 15.308,16$  che, considerata la quota pignorata di 1/1 p.p.,

diventa in cifra tonda **€.15.300,00** (*dicesi euro quindicimilatrecento/00centesimi*)

➤ **Unità n.2** (Locale commerciale P.T. via Biscottai n.60 a Trapani)

- Valore di zona = €.1.500,00/mq
- Superficie utile commerciale 11,65 mq
- Coefficienti di riduzione:
  - Età e condizioni generali (buone) = 0,90
  - Qualità delle rifiniture (buone) = 0,90 => media 0,90

si ha =>  $V = P_{max} * S.U. * K_i = (\text{€. } 1.500,00 \times 11,65 \text{ mq} \times 0,90) = \text{€. } 15.727,50$



A tale valore stimato (considerate le spese per la regolarizzazione e la rimozione delle opere irregolari - quantificate in €.5.000,00) e vista 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  $\text{€. } [(15.727,50 - 5.000,00) \times 0,85] = \text{€. } 9.118,37$  che, considerata la quota pignorata di 1/1 p.p.,

diventa in cifra tonda **€.9.100,00** (*dicesi euro novemilacento/00centesimi*)





- **Unità n.3** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- **Unità n.4** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- **Unità n.5** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- **Redazione Attestati di Prestazione Energetica (APE)**

Il sottoscritto ha poi provveduto a redigere gli Attestati di Prestazione Energetica, i cosiddetti APE, resi obbligatori 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 le prime due unità non è stato necessario redigerli in quanto riscontrati agli atti ed in corso di validità come allegati dei rispettivi titoli di proprietà, così come per il quinto in quanto magazzino e quindi non richiesto dalla normativa. Per i restanti terzo e quarto immobile lo scrivente ha invece provveduto a redigere i rispettivi APE.

Nello specifico pertanto si ha:

- **Unità n.1** (Appartamento P.T. via Santa Bernadetta n.43 ad Erice Casa Santa)

L'attestato, allegato all'Atto di Vendita rogato a Trapani dal Notaio Massimo Petralia il 09.11.2017 con rep.23930 (vedasi allegato n.13 <=), risulta essere stato redatto dal Geom. Rocco Sanclemente in data 11.07.2017 e quindi in corso di validità fino al 10.07.2027.

Nello specifico per l'appartamento si ha (allegato n.45):

ID= 456603

Classe Energetica = E

Indice di Prestazione Energetica IPE = 193,75 kwh/m<sup>2</sup> anno.

- **Unità n.2** (Locale commerciale P.T. via Biscottai n.60 a Trapani)

L'attestato, allegato all'Atto di Compravendita rogato a Trapani dal Notaio Francesco Drago Ciulla il 04.07.2018 con rep.808 (vedasi allegato n.14 <=), risulta essere stato redatto dal Geom. Rosario Pollina in data 02.07.2018 e quindi in corso di validità fino al 01.07.2028.

Nello specifico per l'appartamento si ha (allegato n.46):



ID= 512872

Classe Energetica = C

Indice di Prestazione Energetica IPE = 173,13 kwh/m<sup>2</sup> anno.

- **Unità n.3** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- **Unità n.4** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- **Unità n.5** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



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

- **Unità n.1** (Appartamento P.T. via Santa Bernadetta n.43 ad Erice Casa Santa)

"Piena proprietà di un piccolo appartamento di civile abitazione posto al piano terra rialzato di un modesto condominio sito nella via Santa Bernadetta n.43 ad Erice Casa Santa. L'immobile, avente una superficie utile al netto delle mura di 21,44 mq, nella sua interezza confina ad ovest con corridoio di accesso comune, ad est con proprietà a venti titolo Oddo, a nord con chiostrina comune e a sud con androne comune di accesso dalla via Santa Bernadetta. Dal punto di vista catastale l'immobile risulta censito all'N.C.E.U. nel foglio di mappa 212 di Erice con la particella 51, sub 8, categoria A/4, classe 8, consistenza 2,5 vani, piano terra, rendita 90,38 euro, ben intestato. Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento con Classe Energetica E, ID= 456603 ed Indice di Prestazione Energetica 193,75 kwh/m<sup>2</sup> anno. Prezzo base di vendita €.15.300,00 ".

- **Unità n.2** (Locale commerciale P.T. via Biscottai n.60 a Trapani)

"Piena proprietà di un piccolo locale commerciale sito nella via Biscottai n.60 a Trapani. L'immobile, avente una superficie utile al netto delle mura di 11,65 mq, nella sua interezza confina a nord con la via Biscottai dalla quale vi si accede e ad ovest, sud ed est con fabbricati di proprietà di terzi. Dal punto di vista catastale l'immobile risulta censito all'N.C.E.U. nel foglio di mappa 303 di Trapani con la particella 891, sub 2, categoria C/1, classe 4, consistenza 12 mq, piano terra, rendita 246,04 euro, ben intestato. Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento con Classe Energetica C,





- CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO -



ID= 512872 ed Indice di Prestazione Energetica 173,13 kwh/m<sup>2</sup> anno. Prezzo base di vendita €.9.100,00".

- **Unità n.3** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- **Unità n.4** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- **Unità n.5** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx



Pertanto con la presente relazione, composta di n.fff pagine dattiloscritte, n.fff foto e n.fff allegati, compresi xxxx Attestati di Prestazione Energetica, ritiene di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Trapani, lì 18.04.2023



II C.T.U.



Arch. Salvatore Angelo Catalano

