

- CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO -



**TRIBUNALE DI TRAPANI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedimento n.84/2022 R.G.E.
G.E. Dott. CAMPISI Giovanni**

promosso da

BCC Gestione Crediti – Società per la gestione dei crediti S.p.a.

nei confronti di

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Custode Giudiziario: XXXXXXXXXXXX

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 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.

II - Fatti

- CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO -

L'odierno esecutato, Sig. xxxxxxxxxxxx, a seguito del contratto di Mutuo Fondiario del 21.09.2010 stipulato dal Notaio Francesco Incardona con rep.197.754 con la Banca Don Rizzo risulta debitore della somma di €.44.765,79 oltre interessi e spese di procedura in favore della BCC Gestioni Crediti - Società per la Gestione dei Crediti S.p.a. che nel frattempo è subentrata al suddetto istituto di credito.

Per tale credito veniva emesso in data 06.06.2022 apposito Atto di Precetto, poi in data 29.08.2022 il relativo Atto di Pignoramento Immobiliare, regolarmente trascritto quest'ultimo il 04.10.2022 al n.20159/16882 ed in ultimo l'Istanza di Vendita del 06.10.2022.

Il Procedimento esecutivo veniva iscritto a ruolo presso la Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Trapani in data 29.09.2022 al n.84/2022 R.G.E.

III - Immobile 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 di un appartamento di civile abitazione posto al piano 2° e 3° di un edificio sito ad Alcamo (TP) nella via Missione n.16/A.

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. XXXXXX, 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 l'immobile risulta

- CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO -

palesamente disabitato. Poiché si notava che affisso alla parete esterna si trovava un cartello di un'agenzia immobiliare che ne pubblicizzava la vendita la si raggiungeva e qui l'agente immobiliare riferiva che il cartello risaliva a diversi anni addietro e che non aveva avuto più contatti con il proprietario. Si decideva pertanto 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 con l'ausilio di un fabbro ha potuto forzare la porta d'ingresso al piano terra e le altre due a piano secondo, mentre il terzo risultava senza serratura. In tale occasione si è proceduto ad effettuare la ricognizione, le misurazioni e tutte le necessarie ritrazioni fotografiche dell'immobile pignorato, compreso la redazione dell'apposito verbale.

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.

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.

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

Agli atti della procedura esecutiva risulta allegata la certificazione ipocatastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Trapani che descrive tutte le iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, oltre che alle relative operazioni catastali, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento che come sotto riportato è avvenuto in data 04.10.2022 e quindi almeno fino al 2002, cosa questa correttamente effettuata dalla parte creditrice.

- CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO -

β) 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 si è appurato che l'odierno esecutato risulta essere titolare della piena proprietà dell'immobile pignorato in forza dell'Atto di Donazione rogato ad Alcamo in data 11.12.2003 dal Notaio Francesco Incardona con rep.165.101, registrato a Trapani il 30.12.2003 al n.4038 e regolarmente trascritto il 09.01.2004 al n.534 R.G./483 R.P. A sua volta la donante lo aveva acquistato con Atto di Vendita rogato ad Alcamo in data 04.05.1987 dal Notaio Liliana Lombardo e registrato a Trapani il 22.05.1987 al n.4176.

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

L'immobile pignorato fa parte di un piccolo edificio a schiera con tre elevazioni fuori terra oltre piano di copertura sito lungo la via Missione a poche decine di metri dalla centralissima Piazza della repubblica: in particolare l'appartamento si trova al piano secondo e terzo di copertura e confina a nord con proprietà aventi titolo XXXXXXXXXXXX, ad est con proprietà aventi titolo XXXXXXXXXXXX, a sud con proprietà aventi titolo XXXXXXXXXXXX e ad ovest con la via Missione dalla quale vi si accede.

Dal punto di vista catastale l'immobile risulta censito all'N.C.E.U. nel foglio di mappa 127 di Alcamo con la particella 1390, sub 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, via Missione n.16/A, piano 2° e 3°, rendita 133,25 euro.

Dal raffronto tra il carteggio agli atti dell'Agenzia del Territorio e lo stato dei luoghi emerge la perfetta corrispondenza catastale, sia grafica che documentale.

δ) Descrizione e stato di possesso dei beni pignorati.

L'appartamento pignorato, a cui vi si accede sia dall'antistante via Missione attraverso un piccolo portoncino ed androne comune con successivo vano scala anch'esso comune, risulta

- CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO -

planimetricamente composto al piano secondo da cucina-pranzo, bagno, soggiorno-camera con balcone e stanza armadi, mentre sul piano copertura si trovano un solo vano camera ed un ampio terrazzo di copertura con tettoia metallica, il tutto per una superficie utile commerciale, al netto delle mura e compreso il 60% del balcone e terrazzo, di 56,07 mq.

Relativamente alle rifiniture ed alle condizioni l'appartamento, sebbene risulta completato in tutte le sue parti, risulta avere rifiniture di tipo popolare con pavimentazioni e rivestimenti in ceramica di tipo antiquato, sanitari in gres e rubinetteria cromata del tipo economico, porta d'ingresso al piano secondo del tipo semplicemente tamburato senza serratura di sicurezza ed al piano copertura in legno del tipo economico, infissi interni in legno tamburato ed esterni in legno massello con vetri e serrande avvolgibili in pvc. Gli impianti sono sottotraccia ma da adeguare alla vigente normativa in materia. Non vi sono condizionatori e/o riscaldamenti e l'acqua calda sanitari è assicurata da un boiler elettrico ubicato nel bagno.

L'appartamento, sebbene parzialmente arredato e corredato, risulta palesemente in stato di inutilizzo da parecchio tempo e versa in cattive condizioni con tracce da infiltrazioni d'acqua nel bagno e cucina al piano secondo e con copiose quantità di guano di volatili che invadono soprattutto il piano di copertura e la scala condominiale.

Da notare che l'appartamento al piano terra risulta disabitato anch'esso e che l'androne vano scala versa in cattive condizioni d'uso a causa dei suddetti volatili che penetrano dal lucernaio danneggiato. I prospetti esterni sono al rustico con sola boiaccatura, così come la scala condominiale non risulta pavimentata ma con sola pitturazione plastica.

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

Sull'immobile pignorato risulta il seguente gravame:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, a seguito dell'Atto rogato dal Notaio Francesco Incardona il 21.09.2010 con rep.197.754, iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Trapani il

- CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO -

28.09.2010 al n.22084/3926 a favore della Banca Don Rizzo di Alcamo, per ipoteca totale di €.80.000,00 a fronte di un capitale di €.40.000,00;

- Ipoteca giudiziaria per Verbale di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Trapani il 06.09.2022 con rep.1197/2022 ed iscritta presso la Conservatoria RR.II. di Trapani il 04.10.2022 al n.20159/16882 in favore del Fondo Temporaneo del Credito Cooperativo.

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

Dal punto di vista urbanistico il piccolo fabbricato di cui fa parte l'appartamento pignorato, secondo il vigente Piano regolatore Generale ricade in zona omogenea di completamento B2 e risulta essere di antica edificazione relativamente al piano terra. I soprastanti piani primo e secondo sono stati invece edificati con originario progetto a nome del Sig. xxxxxxxxxxxxxx approvato dalla C.E.C. nella seduta del 09.02.1963 e con relativa Licenza Edilizia del 25.02.1963. Detta Licenza è stata successivamente volturata alla Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx che ha realizzato alcune modifiche così come autorizzate con Nulla Osta del 22.07.1971 ma che successivamente, senza alcun propedeutico provvedimento autorizzativo, risulta essere stato fatto oggetto dell'ulteriore sopraelevazione del piano di copertura e della realizzazione del balcone al secondo piano, per il quale è stata presentata apposita istanza di sanatoria edilizia ai sensi della L.47/85, alle cui richieste di integrazione documentale la ditta proprietaria non ha dato mai riscontro.

Per la regolarizzazione di tale situazione occorre integrare l'istanza con progetto completo, variazione catastale, certificato d'idoneità sismica e saldare gli oneri concessori, il tutto tra onorari e spese per circa 7.000 euro.

γ) Eventuali oneri condominiali e/o lavori da realizzare

Non risulta costituito alcun condominio e sicuramente occorrono tutta una serie di opere manutentive degli spazi comuni (prospetti, androne, vano scala) che però non sono al momento quantificate.

- CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO -

η) Valutazione dell'immobile pignorato

❖ **Valore catastale**

Dal nuovo estimo, così come previsto dalla vigente normativa, il valore catastale dell'immobile pignorato risulta essere:

categoria A/3 === rendita 133,25 euro => valore catastale € 16.789,50

❖ **Valore di stima attuale**

Esaminata la descrizione dell'appartamento in questione, anche in riferimento all'intero edificio di cui fa parte, definite inoltre tutte le caratteristiche ubicazionali ed accertato il suo 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 l'immobile in esame con altri consimili venduti in zona ed aventi condizioni ottimali, il suo valore viene infatti determinato in base alla superficie utile commerciale che offre 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 € 1.200,00/m.

Utilizzando pertanto 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 ha:

Superficie utile commerciale 56,07 mq e gli specifici coefficienti di riduzione:

- Età e condizioni generali (da ammodernare) = 0,70

- Qualità delle rifiniture (popolari) = 0,90 => media 0,70

si ha => $V = P_{max} * S.U. * K_i = (€ 1.200,00 * 56,07 \text{ mq} * 0,70) = € 47.098,80$

- CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO -

A tale valore stimato, considerate le spese della sanatoria edilizia - quantificate in €.7.000,00 - 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

$(\text{€}.47.098,80 - 7.000,00 \times 0,85) = \text{€}.34.083,98$ e in cifra tonda

€.34.000,00

(dicesi euro trentaquattromila/00centesimi)

ι) Redazione Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Il sottoscritto ha poi 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 l'appartamento si ha:

ID= 20230405-081001-00541

Classe Energetica = E

Indice di Prestazione Energetica IPE di 224,75 kwh/m² anno.

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

" Piena proprietà di un appartamento di civile abitazione posto al piano 2° e 3° di un edificio sito ad Alcamo (TP) nella via Missione n.16/A. L'appartamento, avente una superficie utile commerciale al netto dei muri e compreso il 60% del balcone e del terrazzo di 56,07 mq, nella sua interezza confina a nord con la proprietà aventi titolo Castrogiovanni, ad est con la proprietà aventi titolo Raneri Vito, a sud con la proprietà aventi titolo Ippolito e ad ovest con la via Missione dalla quale vi si accede. Risulta catastalmente censito all'N.C.E.U. nel foglio di mappa 127 di Alcamo con la particella 1390, sub 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, via Missione n.16/A, piano 2° e

- CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO -

3°, rendita 133,25 euro, correttamente intestato e graficamente rappresentato. Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento con Classe Energetica E ed Indice di Prestazione Energetica 224,75 kwh/m2 anno. Prezzo base di vendita € 34.000,00 ".

VI - Conclusioni

Pertanto con la presente relazione, composta di n.9 pagine dattiloscritte, xxxxxxxxxx, 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 05.04.2023

Il C.T.U.

Arch. Salvatore Angelo Catalano