

- CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO -



TRIBUNALE DI TRAPANI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n.83/2022 R.G.E.
G.E. Dott. CAMPISI Giovanni

promosso da

AMCO – Asset Management Company S.p.a. (Avv. Surdi Francesco)

nei confronti di

Custode Giudiziario: Avv. Indelicato Girolamo

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 03.04.2023 (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 ha regolarmente accettato sia con Pec il 06.04.2023 (allegato n.2) che con successiva comunicazione telematica l'11.04.2023, l'incarico di C.T.U. per eseguire tutti gli accertamenti e la valutazione degli immobili di proprietà dell'esecutato e pignorati nel procedimento di cui in epigrafe.

II - Fatti

L'odierno esecutato _____ a seguito del mancato pagamento delle rate del mutuo fondiario sottoscritto a Trapani insieme alla coniuge _____ con la Banca Nuova S.p.a. in data 09.07.2004 innanzi al Notaio Giacomo Cavasino con rep.51.389 (allegato n.3) ed ivi trascritto il 14.07.2004 al n.22.438/4.578 (allegato n.4), risulta debitore della somma di €.33.192,53 oltre interessi e spese di procedura a favore della AMCO – Asset Management Company S.p.a., nel contempo subentrata nel credito all'iniziale istituto di credito, rappresentata e difesa dall'Avv. Francesco Surdi del Foro di Palermo.

Veniva così emesso in data 12.05.2002 l'Atto di Precetto (allegato n.5), in data 09.12.2022 veniva notificato il Pignoramento, in data 11.01.2023 veniva trascritto a Trapani al n.399/341 il Verbale di Pignoramento immobiliare (allegato n.6) ed in ultimo in data 13.01.2023 veniva presentata al Tribunale la relativa Istanza di Vendita (allegato n.7).

Il Procedimento esecutivo veniva iscritto a ruolo presso la Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Trapani in data 28.09.2022 al n.83/2022 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, in comproprietà con la coniuge, di un appartamento popolare di civile abitazione, posto al piano secondo di un maggiore edificio sito a Trapani (TP) nella via Giovanni Verga n.4 (foto nn.1-2-3-4).

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. Girolamo Indelicato, effettuava l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile pignorato il 21.04.2023: in tale occasione, in presenza del Custode Giudiziario, dell'esecutato e della coniuge dello stesso, dopo avere dato lettura del mandato ricevuto si è proceduto ad effettuare la ricognizione, le misurazioni e tutte le necessarie ritrazioni fotografiche dell'intero immobiliare pignorato (allegato n.8).

A seguire si è proceduto a richiedere (allegato n.9) ed ottenere la documentazione urbanistica dell'appartamento allo IACP di Trapani (allegato n.10).

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 degli immobili.

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

Agli atti della procedura esecutiva risulta allegata la certificazione ipocatastale del Notaio Giulia Barbagallo di Palermo che descrive tutte le iscrizioni e trascrizioni relative ai due immobili pignorati, oltre che alle relative operazioni catastali, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento che, come sotto riportato è avvenuto in data 20.09.2022, e quindi almeno fino al 2002, cosa questa correttamente effettuata dalla parte creditrice (allegato n.11).

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 della copia del rogito ottenuta dall'esecutato, si è appurato che lo stesso risulta essere titolare del 50% della piena proprietà con la coniuge Sig.ra Burgarella Natalina che ne detiene il restante 50%, dell'appartamento pignorato per averlo acquistato con Atto di Vendita rogato a Trapani il 09.07.2004 con rep.51.388 dal Notaio Giacomo Cavasino ed ivi registrato il 13.07.2004 al n.3.023 (allegato n.12).

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

L'appartamento fa parte di un maggiore edificio a tre elevazioni fuori terra sito lungo la via Giovanni Verga del popolare quartiere Rione Palme (allegati nn.13-14): vi si accede dall'antistante strada attraverso un vialetto comune (foto nn.5-6-7) e poi attraverso il vano scala condominiale senza ascensore (foto nn.8-9-10).

L'appartamento (allegato n.15) confina a nord con vano scala ed appartamento complanare, mentre sugli altri tre lati con aree di proprietà degli altri condomini.

Dal punto di vista catastale l'appartamento risulta censito all'N.C.E.U. nel foglio di mappa 9 di Trapani con la particella 485, sub 5, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, piano secondo, rendita 278,89 euro (allegati nn.16-17-18-19).

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

d) Descrizione e stato di possesso dei beni pignorati.

L'appartamento risulta essere abitato dall'esecutato unitamente al proprio nucleo familiare e risulta planimetricamente composto da ingresso, disimpegno, cucina con piccola dispensa e balcone (foto nn.11-12), soggiorno-pranzo con balcone (foto nn.13-14-15-16), bagno (foto nn.17-18-19), riposto (foto n.20) e due camere da letto (foto n.21) di cui una con balconcino, il tutto per una superficie utile al netto delle mura di 80,10 mq, oltre 17,85 mq di balconi, per una superficie commerciale di $(80,10+0,20*17,85)= 83,67$ mq.

Relativamente alle rifiniture ed alle condizioni, risulta rifinito e completato in tutte le sue parti con materiali di tipo popolare risalenti quasi tutti all'epoca di costruzione dell'immobile e versanti in cattive condizioni a causa delle infiltrazioni (foto nn.22-23-24-25-26) provenienti dal piano di copertura condominiale, caratterizzato dalla totale assenza di manutenzione al pari della lavanderia comune in copertura (foto nn.27-28-29), con sfondellamento di alcuni solai, muffe e distacchi d'intonaco nelle pareti e nel soffitto dell'appartamento pignorato.

L'appartamento ha pavimentazioni in scaglietta, rivestimenti dei servizi in ceramica, sanitari in gres e rubinetteria cromata. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore chiaro con vetro-camera e serrande avvolgibili in pvc, gli infissi interni in legno massello verniciato, le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e idropitturati sebbene molto ammalorati dalle suddette infiltrazioni. Gli impianti idrico, elettrico e videocitofonico sono sottotraccia ma l'esecuto non ne ha potuto fornire alcuna certificazione di conformità.

L'appartamento, al pari dei lastrici solari e del vano comune condominiale in copertura, oltre che i prospetti e le pensiline esterne (foto n.30), abbisognano di un grosso intervento manutentivo sia per il risanamento delle parti ammalorate che di ammodernamento generale: in subordine, al minimo,

l'appartamento abbisogna di un intervento di risanamento dei solai interessati con successivo trattamento antimuffa e pitturazione di pareti e soffitti.

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

Sull'appartamento pignorato risulta il seguente gravame:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario prestata in data 09.07.2004 innanzi al Notaio Giacomo Cavasino con rep.51.389 ed ivi trascritta il 14.07.2004 al n.22.438/4.578 in favore della Banca Nuova S.p.a.
- ipoteca giudiziaria a seguito Verbale di Pignoramento Immobiliare del 09.12.2022 con rep.1.645 in favore di AMCO – Asset Management Company S.p.a., trascritta in data 11.01.2023 al n.399/341.

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

Dal punto di vista urbanistico l'edificio di cui fa parte l'appartamento pignorato si trova secondo il vigente Piano Regolatore Generale in zona omogenea B2 – edilizia residenziale pubblica esistente e di completamento (allegato n.20), mentre il fabbricato risulta essere stato interamente edificato nel 1951 con intervento I.N.A. Casa e completato nel 1955 (allegato n.21)

Per la regolarizzazione delle piccole differenze planimetriche e per la chiusura a vetri della veranda della cucina necessita una semplice pratica urbanistica e catastale i cui costi, tra oneri e competenze tecniche, si stimano in circa 2.000 euro.

g) Eventuali oneri condominiali e/o lavori da realizzare

Non risulta essere stato costituito il condominio e non vi è gestione esterna condominiale: l'esecutato ha riferito che le spese per la pulizia degli spazi comuni, per il canone dell'acquedotto e per

l'energia elettrica dell'androne vano scala vengono raccolte periodicamente al bisogno ed in parti uguali tra tutti i condomini.

h) Valutazione dell'immobile pignorato

❖ Valore catastale

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

=> categoria A/3 === rendita 278,89 => valore catastale € 35.140,14

❖ 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 € 1.000,00/mq.

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 83,67 mq e gli specifici coefficienti di riduzione:

- Età e condizioni generali (da manutenzione ed ammodernare) = 0,60

- Qualità delle rifiniture (economiche) = 0,60 => media 0,60

si ha => $V = P_{max} * S.U. * K_i = (\text{€} 1.000,00 \times 83,67 \text{ mq} \times 0,60) = \text{€} 50.202,00$

A tale valore stimato, considerata la piccola spesa per la regolarizzazione urbanistico-catastale 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

$(\text{€} 50.202,00 \times 0,85) = \text{€} 42.671,70$ e in cifra tonda **€.42.600,00**

(dicesi euro quarantaduemilaseicento/00centesimi)

i) Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Il sottoscritto ha 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 pignorato (allegato n.22) si ha:

ID= 20230502-081021-08448

Classe Energetica = E

Indice di Prestazione Energetica IPE di 148,84 kwh/m² anno

validità = fino al 02.05.2033

j) Prospetto riepilogativo con prezzo base d'asta dell'immobile pignorato

" Piena proprietà di un appartamento di civile abitazione posto al secondo piano di un maggiore edificio a tre elevazioni fuori terra sito a Trapani (TP) nella via Giovanni Verga n.4. L'appartamento, avente

una superficie utile commerciale al netto dei muri e compreso il 20% dei tre balconi di cui uno chiuso a vetri, di 83,67 mq, nella sua interezza confina a nord con vano scala ed appartamento complanare, mentre sugli altri tre lati con aree di proprietà degli altri condomini. Risulta catastalmente censito all'N.C.E.U. nel foglio di mappa 9 di Trapani con la particella 485, sub 5, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, piano secondo, rendita 278,89 euro. Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento con Classe Energetica E ed Indice di Prestazione Energetica 148,84 kwh/m2 anno. Prezzo base di vendita €.42.600,00 ".

VI - Conclusioni

Pertanto con la presente relazione, composta di n.9 pagine dattiloscritte, n.30 foto e n.22 allegati, 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 15.05.2023

II C.T.U.

Arch. Salvatore Angelo Catalano



A handwritten signature in black ink, appearing to read "S. Angelo Catalano", with a horizontal line underneath.