

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



TRIBUNALE DI TRAPANI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n.60/2023 R.G.E.
G.E. Dott. CAMPISI Giovanni

promosso da

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

nei confronti di

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Custode Giudiziario: Avv. Culmone Francesca

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 06.11.2023 (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 appena notificategli via pec il 08.11.2023 (allegato n.2) ha prontamente accettato con relativa comunicazione telematica (allegato n.3) l'incarico di C.T.U. per eseguire tutti gli accertamenti e la valutazione dell'immobile di proprietà dell'esecutata e pignorato nel procedimento di cui in epigrafe.



- CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO -

II – Fatti

L'odierna esecutata Sig.ra XXXXX XXXXXX, nella sua qualità di garante, a seguito del mancato pagamento delle rate del mutuo fondiario concesso al coniuge Sig. XXXXXX XXXXXXXX con la Banca Nuova S.p.a. in data 26.02.2014 ad Alcamo a rogito del Notaio Alberto Tranchida con rep.40.098 (allegato n.4), registrato a Trapani il 26.02.2014 al n.1123 ed ivi trascritto il 27.02.2014 al n.3.570/271 (allegato n.5), risulta debitrice della somma di €91.620,13 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.

A seguito di ciò in data 22.03.2023 veniva notificato alla Parte esecutata l'Atto di Precetto (allegato n.6), in data 07.06.2023 l'Atto di Pignoramento Immobiliare (allegato n.7), in data 03.07.2023 veniva trascritto a Trapani al n.13.842/11.330 il Verbale di Pignoramento immobiliare (allegato n.8) ed in ultimo in data 11.07.2023 veniva presentata al Tribunale la relativa Istanza di Vendita (allegato n.9).

Il Procedimento esecutivo veniva iscritto a ruolo IL 28.06.2023 presso la Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Trapani al n.60/2023 R.G.E.

III – Immobile da valutare

Lo scrivente dopo aver accettato l'incarico dava quindi prontamente esecuzione al proprio mandato effettuando tutti i necessari accertamenti tecnico-documentali e di cui di seguito 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 locale commerciale, posto al



- CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO -

piano terra rialzato di un maggiore edificio sito nella via Poeta Giuseppe Garofalo n.9 della Contrada Crociferi-Bocca della Carrubba di Castellammare del Golfo (TP) (allegato n.10 e foto nn.1-2-3-4-5-6).

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, dopo averlo comunicato al Custode Giudiziario Avv. Culmone Francesca ed al Legale della Parte Creditrice via Pec, mentre alla Parte esecutata tramite AR (allegati nn.11-12-13-14), effettuava l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile pignorato il 12.12.2023: in tale occasione, in presenza del Custode Giudiziario e del coniuge dell'esecutata, dopo avere dato lettura del mandato ricevuto si è proceduto ad effettuare la ricognizione, le misurazioni e tutte le necessarie ritrazioni fotografiche dell'immobile pignorato (allegato n.15).

A seguire si è proceduto a richiedere la documentazione urbanistica del locale all'ufficio Tecnico del Comune di Castellammare del Golfo (allegato n.16) ed allo studio di amministrazione condominiale Dott. Pietro Fabio Messina di Castellammare del Golfo le informazioni sugli eventuali debiti del locale rispetto al condominio, sull'importo della rata mensile di condominio e sulla presenza di eventuali delibere di lavori straordinari (allegato n.17).

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 presente perizia estimativa necessaria per il trasferimento degli immobili.



- CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO -

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 Vincenzo Calderini di Maddaloni (CE) 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 26.02.2014, cosa questa correttamente effettuata dalla parte creditrice (allegato n.18).

b) Acquisizione della 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'archivio dello studio notarile Alberto Tranchida di Alcamo, si è appurato che l'odierna esecutata risulta essere titolare della piena proprietà esclusiva del locale commerciale pignorato per averlo acquistato dalla con Atto di Vendita rogato ad Alcamo il 16.01.1995 con rep.14.731 dal Notaio Alberto Tranchida, registrato e trascritto a Trapani rispettivamente il 24.01.1995 al n.330 e il 27.01.1995 al n.1.953/1.679 (allegato n.19).

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

Il locale fa parte di un elegante e signorile maggiore edificio condominiale a cinque elevazioni fuori terra, oltre piano scantinato, sito a Castellammare del Golfo (TP) lungo la via Poeta Giuseppe Garofalo n.9 della Contrada Crociferi-Bocca della Carrubba (allegato n.20).



- CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO -

Dal punto di vista catastale il locale risulta censito all'N.C.E.U. nel foglio di mappa 57 di Castellammare del Golfo con la particella 1444, sub 25, categoria C/1 (commerciale), classe 6, consistenza 74 mq, piano terra, rendita 1.956,75 euro (allegati nn.21-22-23-24-25).

Il locale confina a nord con porticato condominiale ed area elegantemente piantumata (foto nn.7-8), a sud con rampa condominiale, ad ovest e ad est con locali complanari di proprietà di terzi (allegato n.26). 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, del locale ad eccezione dell'altezza interna indicata in planimetria di 3,20 ml invece dei 3,50 ml urbanisticamente autorizzati. In sito si è riscontrata un'altezza interna di 3,45 ml: tale errore grafico comunque non inficia la regolarità dell'immobile ed eventualmente abbisognerebbe di una semplice variazione catastale Docfa per "migliore rappresentazione grafica" del costo, tra onorario e spese, di circa €.600,00 oltre iva e contributi previdenziali del tecnico redattore.

d) Descrizione e stato di possesso del bene pignorato.

Il locale commerciale di che trattasi, a cui si accede dall'antistante porticato condominiale attraverso un'ampia apertura con serranda avvolgibile metallica e porta blindata con vetrina dotata di vetri antisfondamento (foto nn.9-10), si trova al piano terra rialzato e, destinato dall'esecutata ad attività di gioielleria, risulta essere inutilizzato da anni ed è planimetricamente composto da un unico ampio locale (foto nn.11-12-13-14), con wc (foto n.15), il tutto per una superficie utile commerciale al netto delle mura di 76,35 mq .

Relativamente alle rifiniture ed alle condizioni, il locale risulta rifinito e completato in tutte le sue parti con materiali di tipo corrente risalenti quasi tutti all'epoca di costruzione dell'immobile e versanti in buone condizioni: ha pavimentazione in marmo locale levigato, rivestimento del wc in



- CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO -

ceramica, sanitari in gres e rubinetteria cromata. Gli infissi esterni sono in alluminio con grate metalliche e serrande avvolgibili metalliche (foto n.16), l'infisso interno del wc è in legno tamburato, le pareti ed i soffitti sono intonacati al civile e idropitturati. Gli impianti idrico, elettrico, condizionamento e citofonico sono sottotraccia con quadro elettrico dotato di linee separate e differenziali (foto n.17) ma l'esecutata non ne ha potuto fornire alcuna certificazione di conformità. Da notare altresì all'interno del locale la presenza di una tramezzatura in cartongesso facilmente amovibile e di un solo vecchio condizionatore non funzionante (foto n.18). Il locale ai fini del suo utilizzo abbisogna solamente della rimozione della suddetta tramezzatura in cartongesso, della revisione degli impianti e degli infissi, oltre che della ripittura delle pareti e dei 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 ad Alcamo in data 26.02.2014 innanzi al Notaio Alberto Tranchida con rep.40.098/14.232 e trascritta a Trapani il 27.02.2014 al n.3570/271 in favore della Banca Nuova S.p.a.
- ipoteca giudiziaria a seguito Verbale di Pignoramento Immobiliare del 07.06.2023 con rep.817 in favore di AMCO – Asset Management Company S.p.a., trascritta a Trapani in data 03.07.2023 al n.13.842/11.330.

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

Dal punto di vista urbanistico l'edificio di cui fa parte il locale pignorato si trova secondo il vigente Piano Regolatore Generale su di un grande lotto urbano di circa 1.730 mq (allegato n.27) ricadente interamente in zona omogenea B2 - edilizia residenziale pubblica esistente e di



- CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO -

completamento (allegato n.28); il fabbricato risulta essere stato edificato con prima Concessione Edilizia n.19/93 del 12.03.1993 (allegati nn.29-30-31) e successiva Concessione Edilizia in Variante n.121/90 del 02.10.1990 (allegati nn.32-33-34-35-36). Il Certificato di Agibilità/abitabilità dell'intero fabbricato risulta essere stato rilasciato dal Comune di Castellammare del Golfo in data 19.05.1995 (allegato n.37). Successivamente sono stati rilasciati diversi Certificati d'Uso dei locali al piano terra che ne certificano la destinazione commerciale tra cui quello pignorato (allegati nn.38-39).

Relativamente al locale di che trattasi non risulta necessaria alcuna regolarizzazione urbanistica in quanto perfettamente conforme a quanto autorizzato.

g) Eventuali oneri condominiali e/o lavori da realizzare

Lo studio di amministrazione condominiale Dott. Pietro Fabio Messina di Castellammare del Golfo ha comunicato allo scrivente quanto segue (allegato n.40):

- la rata mensile condominiale del locale risulta essere di €15,00;
- il debito maturato dal locale nei confronti del condominio risulta essere per rate impagate di €1.128,02 per il 2022 e di €180,00 per il 2023;
- non vi sono delibere di lavori straordinari approvate dall'assemblea.

Lo Studio Messina ha inoltre fornito le tabelle millesimali del condominio ove si evince dalla "Tabella A" per le proprietà individuali, che i millesimi del locale sono 32,813 (allegato n.41).

h) Valutazione dell'immobile pignorato

❖ **Valore catastale**

Dal nuovo estimo, così come previsto dalla vigente normativa, il valore catastale del locale pignorato risulta essere => categoria C/1 === rendita 1.956,75 => valore catastale € 83.827,17



- CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO -

❖ **Valore di stima attuale**

Esaminata la descrizione del locale 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/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 76,35 mq e gli specifici coefficienti di riduzione:

- Età e condizioni generali (30 anni di completamento e buone condizioni) = 0,80
- Qualità delle rifiniture (economiche) = 0,80
- Appetibilità commerciale per la zona di tali immobili (discreta) = 0,60 => media 0,733

si ha => $V = P_{max} * S.U. * K_i = (€ 1.200,00 \times 76,35 \text{ mq} \times 0,733) = € 72.753,91$

A tale valore stimato, considerata la piccola spesa per la regolarizzazione 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 $(€ 72.753,91 \times 0,85) = € 61.840,82$ e in cifra tonda **€ 61.800,00**

(dicesi euro sessantunomilaottocento/00 centesimi)



- CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO -

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 e s.m.i, effettuandone la prevista registrazione al Catasto Energetico Regionale per l'attribuzione del relativo ID. Nello specifico per il locale pignorato (allegato n.42) si ha:

ID= 20231224-081005-87421

Classe Energetica = D

Indice di Prestazione Energetica IPE di 94,64 kwh/m² anno

validità = fino al 24.12.2033

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

" Piena proprietà di un locale commerciale posto al piano terra rialzato di un maggiore edificio a cinque elevazioni fuori terra oltre seminterrato sito nella via Poeta Giuseppe Garofalo n.9 della Contrada Crociferi-Bocca della Carrubba di Castellammare del Golfo (TP). Il locale, avente una superficie utile commerciale al netto dei muri di 76,35 mq, nella sua interezza confina a nord con porticato condominiale ed area elegantemente piantumata, a sud con rampa condominiale, ad ovest e ad est con locali complanari di proprietà di terzi. Risulta catastalmente censito all'N.C.E.U. nel foglio di mappa 57 di Castellammare del Golfo con la particella 1444, sub 25, categoria C/1 (commerciale), classe 6, consistenza 74 mq, piano terra, rendita 1.956,75 euro. Attestato di Prestazione Energetica del locale con Classe Energetica D ed Indice di Prestazione Energetica 94,64 kwh/m² anno. Prezzo base di vendita €.61.800,00 ".



- CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO -

VI - Conclusioni

Pertanto con la presente relazione, composta di n.10 pagine dattiloscritte, n.18 foto e n.42 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 28.12.2023

Il C.T.U.

Arch. Salvatore Angelo Catalano



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Salvatore Catalano", written over a horizontal line.

