

TRIBUNALE DI TRAPANI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva n.130/2018 RGE

G.E. Dott. Gaetano Sole

Promossa da

CRIAS CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE

Contro

████████████████████

████████████████

██



ANNOTAZIONI ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vincenza Martino

Durante l'udienza del 05/07/2023 il G.E. della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Trapani, Dott. Gaetano Sole, ha posto alcuni quesiti al CTU Arch. Vincenza Martino, anche in relazione a quanto asserito da una consulenza di parte, nel procedimento individuato dal n.130/2018 del Registro Generale delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Trapani.

In particolare, riguardo al Lotto Uno, il G.E. ha chiesto al CTU di rivedere la stima immobiliare, ritenendo che l'importo calcolato in € 225.000,00 sia sovrastimato.

In secondo luogo, per quanto riguarda il Lotto Due, e cioè il fabbricato totalmente abusivo, il G.E., ha chiesto di quantificare i costi di una eventuale demolizione delle opere murarie e di defalcarle dal valore d'uso precedentemente calcolato.

Lotto 1 – Casa indipendente con giardino in via Ponte Salemi n. 41, Fraz. Xitta, Trapani

Immobile residenziale con giardino circostante di proprietà del Sig. [REDACTED], è individuato dalla particella 337 del foglio 28 (quota di 1.000/1.000 di piena proprietà) e dalla quota di 1/3 della piena proprietà della particella 634, cioè la strada vicinale di accesso per la quota competente. Il Lotto 1 è formato dai Beni n.1 e n.4.

Dati catastali: NCEU del Comune di Trapani, foglio 28, particella 337, sub.2, cat. A/3, classe 7, vani 7, rendita € 686,89.

Quota pignorata: 1/1 della piena proprietà.

In Catasto, la particella 634 individua un immobile non presente.

Quota pignorata: 1/3 della piena proprietà.

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

Per quanto riguarda il Lotto Uno, il CTU ha approfondito la ricerca precedentemente condotta per verificare quale sia il prezzo medio corrisposto nella zona, per compravendita di immobili indipendenti con giardino e spazio esterno e con grado di finiture, rifiniture e agi similari, considerando anche che ci troviamo in una zona agricolo-residenziale, ma abbastanza vicina alla città, peraltro molto appetibile proprio per la possibilità di reperimento di case indipendenti con giardino.

Nella stima riportata sulla relazione peritale, il CTU ha verificato di aver calcolato erroneamente la superficie ragguagliata del giardino in mq 97,68, mentre in realtà la superficie ragguagliata corretta è di mq 32,97, e di non aver aggiunto al calcolo la superficie ragguagliata del terrazzo, che è pari a mq 13,86.



Pertanto, la superficie commerciale corretta è pari a mq 128,28 + mq 39,69 + mq 32,97 + mq 13,86 = **mq 215. (SUPERFICIE COMMERCIALE)**

La superficie convenzionale complessiva del Lotto Uno è quindi di mq 215 (e non di mq 265,65) cui va sommata la quota di 1/3 della particella 634 e cioè mq 204/3 = mq 68x0,10= mq 6,8 (superficie ragguagliata).

(mq 215 + mq 6,8) x € 1.000,00 = mq 221,80 x € 1.000 = € 221.800,00 (valore del fabbricato)

Deprezzamenti

Al valore complessivo del fabbricato vanno defalcati i costi per la demolizione delle opere abusive e non sanabili. Il tutto per un totale complessivo di € 8.000,00.

€ 221.800,00 - € 8.000,00 = € 213.800,00

Infine, è stato calcolato un deprezzamento del 15% per vendita giudiziaria in assenza di garanzie per vizi.

Rischio assunto per mancata garanzia: 15,00%

€ 213.800,00 – 15 % = € 181.730,00 che arrotondiamo al valore intero

Valore finale di stima del Lotto Uno: € 181.700,00

Lotto 2 – Lotto di terreno con fabbricato abusivo, contrada Cottone, fraz. Xitta, Trapani

Spezzone di terreno di proprietà del Sig. [REDACTED], individuato dalla particella 633 del foglio 28, della estensione complessiva mq 413,50, su cui insiste un fabbricato totalmente abusivo ed altri manufatti precari di natura abusiva, e quota di 1/3 della piena proprietà della particella 629, cioè la strada vicinale di accesso per la quota competente, e dalla servitù di passaggio sulla particella 634 (Si veda la sezione "PATTI").

Il Lotto 2 è formato dai Beni n.2 e n.5.

Dati catastali: NCEU del Comune di Trapani, foglio 28, particella 633: in Catasto l'immobile risulta non presente. Quota pignorata: 1/1 della piena proprietà.

NCEU del Comune di Trapani, foglio 28, la particella 629 individua un immobile non presente. Quota pignorata: 1/3 della piena proprietà.

CORREZIONE DELLA STIMA IN BASE AI COSTI DI DEMOLIZIONE

L'immobile oggetto di causa è stato costruito SENZA ALCUN TITOLO ABILITATIVO, su un terreno che ricade nella zonizzazione del Piano Regolatore Generale, del Comune di Trapani,



nella perimetrazione relativa a ZONA Ec del PRG del Comune di Trapani (zona agricola ad alto frazionamento della proprietà). L'abuso è stato realizzato in violazione della normativa urbanistico-edilizia; esso non è sanabile, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47.

Il valore di un immobile abusivo non sanabile deve essere calcolato come "Valore d'Uso": esso è sicuramente inferiore al valore di mercato di un immobile regolare o regolarizzabile.

Contrariamente a quanto asserisce il perito di parte nella sua relazione ("*...non può essere locato con regolare contratto, ragion per cui vengono meno le considerazioni fatte dal CTU sulla determinazione di un probabile valore d'uso...*"), **il valore d'uso dell'immobile esiste** in quanto esso è attualmente abitato dal figlio maggiore del Sig. ██████, come egli stesso ha asserito in sede di sopralluogo peritale.

Tale circostanza legittima l'effettivo uso del bene e la convenienza ed opportunità dell'esistenza del fabbricato, in difetto della quale, il figlio maggiore del Sig. ██████ avrebbe dovuto locare un immobile per la sua permanenza più o meno saltuaria.

L'immobile in oggetto, come ampiamente descritto nel paragrafo regolarità edilizia, non è sanabile ma allo stesso tempo non è ancora gravato da una Ordinanza di Demolizione. Tuttavia, nell'ottica di una futura vendita, non possiamo escludere che tale ordinanza possa essere emessa dall'Ente Comunale e pertanto ne dobbiamo calcolare i costi e defalcarli dal valore d'uso.

Inoltre, nel caso specifico, "le nullità" di cui al comma 2 dell'art. 40 legge n 47 del 28 febbraio 1985 non si estendono ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'articolo 46 del D.P.R. n 380/2001), e tale immobile può essere ugualmente posto in vendita in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.

Il costo di demolizione vuoto per pieno del fabbricato, il cui volume è di circa 165 mc, è stato calcolato in € 15.000,00, grazie ad un software di simulazione.

Per fare un calcolo dettagliato della demolizione di un intero edificio andrebbero considerati, oltre alle metrature delle superfici, anche i materiali da demolire, la presenza di impianti, il numero degli elementi da smontare come infissi e sanitari, la tipologia dei rivestimenti, ecc.

Per questo motivo, per semplificare le stime per la demolizione, si utilizza un metodo più semplice chiamato "Vuoto per pieno". Nel metodo "Vuoto per pieno" si considera il volume complessivo dell'edificio da demolire, calcolandolo in metri cubi visibili totali, ovvero moltiplicando larghezza x altezza x profondità dell'edificio.

Il materiale reale di demolizione ne occupa circa il 35% e su questo si considerano i costi di demolizione e trattamento. Il valore indicato tiene anche conto dei costi medi di cernita, smaltimento e trasporto in discarica del materiale.

Pertanto, al valore inizialmente calcolato in € 58.040,00, dobbiamo defalcare il costo per la demolizione ed il trasporto a rifiuto pari ad € 15.000,00 e quindi:

€ 58.040,00 - € 15.000,00 = € 43.040,00



Deprezamenti

Viene calcolato un deprezzamento del 15% per vendita giudiziaria in assenza di garanzie per vizi.

Rischio assunto per mancata garanzia: 15,00%

€ 43.040,00 – 15 % = € 36.584,00 che arrotondiamo al valore intero

Valore finale di stima del Lotto Due: € 36.500,00

La sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per ulteriori eventuali chiarimenti.

Trapani, li 11/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Vincenza Martino



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNO

Casa indipendente con giardino in via Ponte Salemi n. 41, Fraz. Xitta, Trapani

Immobile residenziale con giardino circostante di proprietà del Sig. [REDACTED], è composto dalla particella 337 del foglio 28 (quota di 1.000/1.000 di piena proprietà) e dalla quota di 1/3 della piena proprietà della particella 634, cioè la strada vicinale di accesso per la quota competente.

Dati catastali: NCEU del Comune di Trapani, foglio 28, particella 337, sub.2, cat. A/3, classe 7, vani 7, rendita € 686,89.

Quota pignorata: 1/1 della piena proprietà.

In Catasto, la particella 634 individua un immobile non presente.

Quota pignorata: 1/3 della piena proprietà.

Prezzo base d'asta: € 181.700,00

LOTTO DUE

Lotto di terreno agricolo con fabbricato abusivo, contrada Cottone, fraz. Xitta, Trapani

Spezzone di terreno di proprietà del Sig. [REDACTED], individuato dalla particella 633 del foglio 28, della estensione complessiva mq 413,50, su cui insiste un fabbricato totalmente abusivo ed altri manufatti precari di natura abusiva, e quota di 1/3 della piena proprietà della particella 629, cioè la strada vicinale di accesso per la quota competente, e dalla servitù di passaggio sulla particella 634 (Si veda la sezione "PATTI").

Dati catastali: NCEU del Comune di Trapani, foglio 28, particella 633: in Catasto l'immobile risulta non presente.

Quota pignorata: 1/1 della piena proprietà.

NCEU del Comune di Trapani, foglio 28, la particella 629 individua un immobile non presente.

Quota pignorata: 1/3 della piena proprietà.

Prezzo base d'asta: € 36.500,00



LOTTO 3

Lotto di terreno agricolo, contrada Cottone, fraz. Xitta, Trapani

Spezzone di terreno agricolo incolto di proprietà del Sig. [REDACTED], individuato dalla particella 630 del foglio 28, estensione complessiva mq 590, e dalla servitù di passaggio dalle particelle 629 e 634, cioè la strada vicinale di accesso (si veda la sezione "PATTI").

Dati catastali: NCEU del Comune di Trapani, foglio 28, particella 630: in catasto l'immobile risulta non presente.

Quota pignorata: di 1.000/1.000 di piena proprietà.

Prezzo base d'asta: € 1.000,00

LOTTO 4

Appartamento per civile abitazione in via San Francesco D'Assisi n.138, Trapani

Appartamento per civile abitazione sito in Trapani, zona centro storico, via San Francesco D'Assisi n.138, piano primo, all'interno del Cortile della Neve, di proprietà della Sig.ra [REDACTED] e del Sig. [REDACTED].

Dati Catastali: NCEU del Comune di Trapani, foglio 301, particella 428, sub.20, Cat. A/3, classe 4, vani 4,5, rendita catastale € 267,27.

Quota pignorata: ½ della piena proprietà.

Valore della quota di ½ : € 38.675,00

Formalità da cancellare a carico della procedura esecutiva.

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto ai rogiti del Notaio Cavasino Giacomo di Trapani in data 04/05/2006, rep. N.65113, a favore di San Paolo IMI SPA con sede a Torino, cod. fisc. 06210280019, contro [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], debitore non datore [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED]; iscritta a Trapani il 09/05/2006, Reg. Gen. 14344, Reg. Part. 4266. Capitale: € 35.000,00, Durata anni 20, Totale € 70.000,00.

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto ai rogiti del Notaio Pizzo Daniele di Marsala in data 26/11/2007, rep. N.18653, a favore di Credito Siciliano SPA con sede a Palermo, cod. fisc. 04226470823, contro [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], debitore non datore [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED]; iscritta a Trapani il 28/11/2007, Reg. Gen. 32882, Reg. Part. 7653. Capitale: € 80.000,00, Durata anni 20, Totale € 160.000,00.



Trascrizioni

• **Verbale di pignoramento immobili** derivante da atto esecutivo o cautelare del 13/07/2018 Rep. N,1202, a favore di Cassa Regionale per il Credito alle Imprese Artigiane (CRIAS) con sede in Catania, cod. fisc. 00239850878 contro [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], trascritto a Trapani il 03/09/2018 ai NN.16757/12880.

Oneri di cancellazione

- Costi per la cancellazione dell'Ipoteca Volontaria a garanzia del Mutuo Fondiario:

Imposta Ipotecaria € 35,00.

- Costi per la cancellazione dell'Ipoteca Volontaria a garanzia del Mutuo Fondiario:

Imposta Ipotecaria € 35,00.

- Costi per la cancellazione del Verbale di Pignoramento Immobiliare:

Imposta Ipotecaria € 235,00

Imposta di Bollo € 59,00

