

**TRIBUNALE DI TRAPANI  
– SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI –**

---

*Procedura esecutiva immobiliare n°116/2021 R.G.E. promosso da XXXXXXXXXX (creditore  
precedente), patrocinata dall'Avv. XXXXXXXXXX*

*contro*

*Sig. XXXXXXXX (debitore esecutato).*

oooooooooooooooo

**Giudice Dott.ssa Anna Loredana Ciulla**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
INTEGRAZIONE 2**

L'ESPERTO ESTIMATORE

**Ing. XXXXXXXXXX**

**TRIBUNALE DI TRAPANI**  
**- Sezione Esecuzioni immobiliari -**  
**Giudice Dott. Anna Loredana Ciulla**

oooooooooooo

*Procedura esecutiva immobiliare n°116/2021 R.G.E. promosso da  
xxxxxx (creditore procedente), patrocinata dall'Avv. xxxxxx*

*contro*

*xxxxxxx (debitore esecutato).*

oooooooooooo

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**  
**INTEGRAZIONE 2**

**1) Premessa**

La sottoscritta Dott. Ing. xxxxxx, nominata esperto estimatore nel procedimento in epigrafe, in adempimento al mandato affidatole, depositava in data 4/11/2023 relazione di consulenza corredata da n°17 allegati. Sulla base di quanto successivamente disposto dalla S.V.I. in data 22/11/2023, la scrivente depositava nuova perizia integrativa in data 25/02/2024

Con provvedimento in data 10/07/2024, notificato alla scrivente a mezzo pec, la S.V.I. incaricava altresì la scrivente:

*“di depositare nuova perizia che tenga conto dell'estinzione parziale pronunciata sul bene immobile n. 3 (inserito nel lotto 1) e della assegnazione disposta in favore del comproprietario relativamente al lotto n. 2.”*

-----

## **2) Immobile oggetto della procedura esecutiva**

Sulla base di quanto esposto in premessa l'unico immobile oggetto del presente procedimento è il seguente:

- *appartamento di civile abitazione identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Trapani al Foglio 10, particella 49, subalterno 15, cat. A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, sup. cat. tot. 125 mq, sup. cat. tot. escluse aree scoperte 120 mq, rendita € 486,76, via Alessandro De Santis, piano 2, scala B;*

### **(a) Descrizione dell'immobile**

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo elettronico e dai sopralluoghi effettuati si rileva che l'immobile di cui sopra è un appartamento per civile abitazione ubicato al piano secondo di un fabbricato di maggior consistenza con cinque piani fuori terra (p.t. più 4 piani in elevazione) e copertura piana praticabile, ubicato in Trapani nella via Alessandro de Santis n°17. Il fabbricato, indicato come corpo "B1" fa parte di un complesso edilizio di n°3 fabbricati contigui con area pertinenziale circostante e separati accessi sulla via De Santis. Tale fabbricato presenta un'unica unità immobiliare per piano, struttura portante in conglomerato cementizio armato con orizzontamenti in latero-cemento e caratteristiche di finitura coerenti con la destinazione a civile abitazione. Il palazzo presenta accesso interno che adduce a piccolo vano androne ed indi a vano scala ed adiacente impianto ascensore che garantiscono l'accesso alle unità immobiliari ai vari

piani. L'unità immobiliare in esame ha le caratteristiche tipologiche di un appartamento per civile abitazione in discrete condizioni di finitura e manutenzione.

L'immobile confina a nord con area scoperta pertinenziale del condominio, ad est con giunto tecnico di separazione dal corpo di fabbrica "A1" dello stesso complesso edilizio e, in parte, con vano ascensore e con vano scala, a sud con area condominiale, con pianerottolo di accesso al vano scala e con vano ascensore e ad ovest con giunto tecnico di separazione dal corpo di fabbrica "C1" dello stesso complesso edilizio ed in parte con vano scala.

Sotto il profilo distributivo l'immobile presenta un vano ingresso della superficie netta di circa 5.07m<sup>2</sup> che adduce ad un ampio vano soggiorno della superficie di 20.86m<sup>2</sup> e ad una camera da letto della superficie di 10.48m<sup>2</sup> ambedue con accesso ad un balcone della superficie netta di 6.95m<sup>2</sup> prospettante la via De Santis. Dallo stesso ingresso si accede, superato un piccolo disimpegno di 1.42m<sup>2</sup>, ad un servizio igienico della superficie netta di 4.02m<sup>2</sup> e ad un vano cucina di 11.98m<sup>2</sup> con annesso riposto di 2.90m<sup>2</sup> che si apre su un balcone chiuso a veranda con vetrata in alluminio anodizzato della superficie di 4.52m<sup>2</sup>. L'ingresso adduce altresì ad altro disimpegno di 4.63m<sup>2</sup> dal quale si raggiunge una camera da letto matrimoniale di 16.86m<sup>2</sup>, una seconda camera da letto di 10.57m<sup>2</sup> con accesso su altro balcone della superficie di 2.52m<sup>2</sup> ed un servizio igienico della superficie di 5.25m<sup>2</sup>, il tutto come meglio evidenziato nella planimetria riportata in allegato n°2 e nelle foto riportate in allegato n°1.

Le pavimentazioni sono in piastrelle ceramiche di tipologia ordinaria le pareti intonacate con finitura civile e tinteggiate. Le pavimentazioni e le pareti dei servizi igienici sono rivestite in piastrelle ceramiche, mentre i sanitari in porcellana vetrificata.

Gli infissi esterni sono di tipologia semplice in alluminio anodizzato bronzato con avvolgibili in materiale plastico. Gli infissi interni sono di tipo tamburato in mogano, alcuni con vetrate.

Con riferimento alle caratteristiche estrinseche si rileva che l'immobile esaminato si trova in una zona con buone caratteristiche di ariosità e panoramicità, eccentrica rispetto al centro abitato, ma adiacente al raccordo autostradale che ne favorisce la mobilità verso il centro storico o in uscita verso l'autostrada e caratterizzata da tipologie edificatorie residenziali analoghe a quella in esame. La zona appare dotata di buona urbanizzazione primaria e secondaria con presenza, a breve distanza, di diverse attività commerciali.

L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento alimentato da caldaia murale. Lo smaltimento dei reflui avviene a mezzo di rete fognaria comunale mentre l'alimentazione idrica è garantita da allaccio a rete idrica cittadina.

*(b) Superficie commerciale dell'immobile*

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare (al lordo delle murature interne ed esterne e del 50% di quelle confinanti con spazi comuni) è, in cifra tonda, di complessivi **118,81m<sup>2</sup>**. In tal senso si sono computati al 30% la superficie dei balconi, al 50% la superficie

dei balconi chiusi a veranda, il tutto sulla base delle “*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’osservatorio del mercato immobiliare*” pubblicate dall’Agenzia del Territorio.

(c) Dati catastali

Come si evince dalla visura e dalla planimetria riportata in allegato n°4, l’immobile risulta censito al catasto fabbricati con i seguenti identificativi: *comune di Trapani, foglio 10 particella 49 sub. 15, superficie totale 125m<sup>2</sup>, superficie totale escluso aree scoperte 120m<sup>2</sup>, rendita Euro 486,76, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 6, consistenza 6,5 vani, via Alessandro de Santis, scala B p. 2°; attualmente intestato a xxxxx (CF xxxxxxx) nata a xxxx (xx) il xxxxxx per diritto di proprietà per ½ e xxxxx (CF xxxxx) nato a xxxxxx (xxxx) il xxxxxxxx per diritto di proprietà per ½.*

(d) Titolo di proprietà attuale e negli ultimi 20 anni

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale agli atti a firma del Notaio Antonio Trotta in Pavia, datata 24/01/2022 si rileva che l’immobile oggetto di esecuzione è attualmente di esclusiva proprietà dell’esecutato xxxxxx.

L’immobile di cui all’odierna *particella 49 sub. 15 del foglio 10* è pervenuto all’odierno esecutato in virtù di atto per causa morte, certificato di denunciata successione Ufficio del registro di Trapani in data 29/10/2007 rep. n°1335/335/7 e trascritto in Trapani il 4/12/2007

ai nn. 33282/21784 in morte di xxxxx nata a xxxx il xxxxx e morta il xxxx (risulta trascritta accettazione tacita d'eredità con atto del Tribunale di Trapani del 23/09/2020 rep. n°911/2020 trascritto il 18/10/2021 a nn. 20468/16166 in morte di xxxxx). Rilevata altresì trascrizione nn. 10600/9028 del 4/07/1998 trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.

Da ulteriore ispezione ipotecaria (all. n°6) si è altresì riscontrata trascrizione in data 28/07/2022 reg. gen. n.15509 reg. part. 13341, di atto giudiziario del Tribunale di Trapani del 23/09/2020 rep. 911/2020 – atto per causa morte accettazione tacita di eredità, avente per oggetto l'accrescimento delle quote dell'odierno esecutato per mancata accettazione dell'eredità da parte della sorella xxxxxxxx in morte della madre xxxx.

La Sig.ra xxxxxx era pervenuta in possesso dell'immobile giusto atto in virtù di atto tra vivi assegnazione a socio cooperativa edilizia ai rogiti del Notaio Antonio Aldo Piazza del 4/05/2001 rep. n°42721, trascritto il 31/05/2001 ai nn. 15555/9715 da potere di Società Cooperativa edilizia xxxxxx sede xxxxx CF xxxxxx (all. n°5).

#### (e) Ipoteche e pignoramenti

Dalla documentazione agli atti (certificazione notarile) relativa all'ultimo ventennio si rilevano i seguenti gravami sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva:

1) **iscrizione nn. 11576/1106 del 31/05/2001**, nascente da ipoteca legale (Decreto Assessorato reg.le Lavori Pubblici) concesso con atto

ai rogiti di Piazza Antonio Aldo con sede in Trapani (TP) in data 04/05/2021 rep. n. 42721 a favore di Regione siciliana sede Palermo (PA) CF 80012000826 contro xxxxx nata il 27/03/1922 a xxxx (TP) CF xxxxxxx, importo capitale L. 13.676.805, importo totale L. 13.676.805 e durata 15 anni gravante su: Trapani (TP) foglio 10 p.lla 49 sub. 15;

2) **iscrizione nn. 18416/2998 del 16/07/2009**, nascente da ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti del Tribunale di Trapani con sede in Trapani (TP) in data 5/06/2009 rep. n. 815/2009 a favore di Intesa San Paolo s.p.a. sede di Torino (TO) CF 00799960158 (domicilio legale in Studio legale xxxxxxxxxxxx Trapani) contro xxxxx nato il xxxxx a xx (xx) C.F. xxxxx, xxxx nata il xxxxxx a xx (xx) C.F. xxxxx. Importo capitale euro 78.852,11 importo totale euro 113.852,11

3) **Iscrizione nn. 21578/3819 del 20/09/2010**, nascente da ipoteca in rinnovazione - formalità di riferimento iscrizione n. 2012 del 5/10/1990, atto notaio Piazza Antonio Aldo da Trapani (TP) del 27/09/1990 rep. n. 26931 a favore di Banco di Sicilia – Sezione di credito fondiario sede Palermo (PA) CF 00148230824 e contro Società cooperativa xxxxx (xx) e xxxx nato il xxxxx a xxxxx (xx) C.F. xxxxx e xxxxx nata il xxxxx a xxxxxx (xx) CF xxxxxx.

4) **Iscrizione nn. 23432/4206 del 15/10/2010**, nascente da ipoteca di rinnovazione – formalità di riferimento iscrizione n. 2285 del 9/11/1990, atto notaio Piazza Antonio Aldo in Trapani del 27/09/1990 rep. n. 26931/1 a favore di Banco di Sicilia – Sezione di credito fondiario sede Palermo (PA) CF 00148230824 e contro Società

cooperativa xxxxxx sede di xxxxx (xx) e xxxxx nato il xxxxxx a xxx (xx)  
CF xxxxx e xxxx nata il xxxxxxxx a xxxx (xx) CF xxxxx.

Si rileva annotamento n. 1212 del 3/10/2021 frazionamento in quote  
relativamente ai beni oggetto di procedura per la somma di Lire  
60.000.000 totale Lire 150.000.000.

5) **Trascrizione nn. 11808/9522 del 19/06/2014**, nascente da atto  
esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato  
con atto ai rogiti di UNEP – Tribunale di Trapani con sede in Trapani  
(TP) in data 28/05/2014 rep. n. 1131 a favore di Intesa Sanpaolo s.p.a.  
sede di Torino (TO) CF 00799960158 contro xxxxx nato il 15/06/1948  
a xxxxx (xxx) CF xxxxxx e xxxxx nata il xxxxxxxx a xxxxx (xx) CF  
xxxxxx.

6) **Trascrizione nn. 24359/19445 del 9/12/2021**, nascente da atto  
esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato  
con atto ai rogiti di Tribunale di Trapani in data 2/11/2021 rep. n.  
1256/2021 a favore di xxxxx con sede in xxxx (TV) xxx. xxx (domicilio  
ipotecario in Avv. xxxxx via xxxx n. xx xxx) contro xxxxxx nato il xxxxx  
a xxxxxxxx (xx) CF xxxxxxxxxxxx.

(f) Titoli abilitativi rilasciati e conformità urbanistica

Sulla base della documentazione esaminata si rileva che il fabbricato  
in oggetto, è stato realizzato giusta concessione edilizia n°354/1989  
rilasciata da Sindaco del Comune di Trapani in data 22/09/2023 alla  
Cooperativa edilizia xxxxxx

Per lo stesso è stato rilasciato dal Sindaco di Trapani, in data  
2/07/1992, certificazione di conformità al progetto, in esito a relazione

tecnica di sopralluogo datata 23/06/1992 e certificazione di abitabilità in data 2/07/1992 L'esame delle tavole progettuali (all. n°11) mostra sostanziale rispondenza allo stato di fatto con lieve modifica geometrica interna evidentemente giudicata non rilevante dal comune di Trapani in sede di agibilità come evincesi dalla dichiarazione di conformità del 2/07/1992 (all. n°9) e dalla successiva agibilità rilasciata (all. n°8-10). Si riscontra una modesta irregolarità consistente nella chiusura a veranda con struttura precaria in alluminio del balcone adiacente la cucina, sicuramente sanabile con la presentazione di CILA ed il pagamento dei prescritti oneri, appresso dettagliati.

(g) Conformità catastale

L'immobile risulta catastato con i riferimenti già citati difformemente dalla effettiva proprietà e con lieve difformità geometrica che potranno essere risolti con domanda di voltura e presentazione di planimetria aggiornata (DOCFA) all'Ufficio del territorio, i cui oneri saranno appresso quantificati.

(h) Certificazione di abitabilità

Per l'immobile risulta rilasciata certificazione di abitabilità in data 2/07/1992 (allegato n°10).

(i) Attestato di certificazione energetica (APE)

L'immobile è corredato di APE, depositato al catasto energetico regionale (CODICE IDENTIFICATIVO: 20240622-081021-53880),

che evidenzia una classe energetica “D”, già a suo tempo depositato nel fascicolo telematico.

(l) Stima dell'immobile

L'aspetto economico preso in considerazione nella presente relazione di stima è il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto. Il suddetto valore sarà determinato con riferimento a due metodi diversi uno sintetico-comparativo ed uno di tipo analitico basato sulla capitalizzazione dei redditi.

Stima sintetica:

Si è condotta un'accurata analisi di mercato volta alla determinazione dei prezzi di vendita di diversi immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle dell'immobile in esame servendosi di informazioni tratte da agenzie immobiliari del luogo e si è fatto altresì ricorso alle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio che vedono in riferimento alla zona (invero abbastanza ampia) un range di prezzi al metro quadrato compresi tra € 800,00 ed €. 1.150,00. Sulla base di tali dati e tenuto conto delle caratteristiche precipue dell'immobile in esame si è determinato il prezzo medio di vendita (in Euro al metro quadrato di superficie commerciale) in condizioni ordinarie pari a €.950,00/mq  
Valore venale unità immobiliare: 118,81mqx950,00€/mq.=  
€. 112.869,50

Stima analitica:

Si è condotta un'accurata analisi di mercato volta alla determinazione del valore di mercato e del reddito netto prodotto da immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelle delle unità immobiliari in esame. Dalla suddetta analisi si ricava statisticamente che il saggio di capitalizzazione per investimenti di questa tipologia può assumersi pari al 3,0%, mentre l'affitto esigibile dedotto da apposita analisi di mercato è di €. 400,00.

Sulla base del valore del suddetto saggio di capitalizzazione usando la ben nota formula di capitalizzazione di redditi si avrà:

$$V = Rn / r$$

Indicato con:

V = valore di mercato (venale)

RI = reddito annuo lordo ordinario

Rn = reddito annuo netto ordinario

M = mensilità di affitto

P = passività

r = tasso di capitalizzazione

Il reddito netto annuo viene ricavato dal reddito lordo annuo tenuto conto delle passività dovute agli oneri per tassazioni IMU, nonché quelli relativi alla manutenzione, assicurazione, sfritto, inesigibilità dell'immobile, l'ammontare delle quali si può assumere in questa sede pari al 35% del reddito lordo annuo, pertanto:

$$Rn = RI - P = (RI - 0,35 RI) = 0,65 \times RI$$

$$V = Rn/r = (4.800,00 \times 0,65) / 0,03 = \quad \text{€} .104.000,00$$

### Conclusioni

Poiché lo scarto tra le stime di valore dell'immobile con i due metodi è modesta si assume quale più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente relazione la media fra i due valori ottenuti:

Valore immobile = (€ 112.869,50 + € 104.000,00) / 2 = € 108.434,75

Pertanto, in cifra tonda, si assume quale più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima in condizioni ordinarie la somma di **€ 109.000,00 (centonovemila/00)**.

Da tale stima andranno poi detratti (al fine di portarla alle condizioni di ordinarietà apprezzate):

- le spese per la regolarizzazione del balcone chiuso a veranda comprensivo di oneri e spese tecniche, accessori ed iva inclusa, stimabili in: € 1.200,00

- gli oneri per l'aggiornamento catastale, comprensivi di spese tecniche, accessori ed iva stimabili in € 600,00

- l'abbattimento forfettario per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per assenza di garanzia per vizi occulti e per eventuali rate condominiali insolute:

- 15% del valore stimato = € 16.350,00

Per un totale di detrazioni pari a: **€ 18.150,00**

### Valore di mercato dell'immobile

Operate tutte le sopra riportate detrazioni il valore di mercato

dell'immobile, arrotondato, sarà di:                    €    **91.000,00**    (Euro  
**novantunomila/00**)

**3) Formazione dei lotti**

Ai fini della vendita sarà quindi formato unico lotto con l'immobile di cui sopra.

**Valore complessivo del lotto UNICO da porre a base d'asta:**

- Valore immobile (1):                    €. 91.000,00

**In cifra tonda il valore di stima del lotto è pari a €. 91.000,00 (Euro  
NOVANTUNOMILA/00)**

Trapani, lì 12/10/2024

L'ESPERTO ESTIMATORE

(Dott. Ing. xxxxxxxxxxxxxx)

***Allegati alla relazione di C.T.U.:***

- 1) documentazione fotografica;
- 2) planimetria appartamento sub. 15 con tabella superfici;
- 3) verbali di sopralluogo;
- 4) planimetria catastale e visura sub. 15;
- 5) atto del 4/05/2001 rep. 42721;
- 6) nota trascrizione reg. generale n.15909 reg. part. n.13341;
- 7) concessione edilizia;
- 8) istanza abitabilità e attestazione conformità;
- 9) certificazione di conformità;

10) abitabilità;

11) pianta progetto 2°p.

