



Firmato digitalmente da:

D'AMICO VALENTINA

Firmato il 12/07/2024 16:52

Seriale Certificato: 3652193

Valido dal 12/06/2024 al 12/06/2025

InfoCamere Qualified Electronic Signature Cert.

**TRIBUNALE DI TRAPANI**

**– SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI –**

---

*Procedimento esecutivo immobiliare n° 90/2021 R.G.E. promosso da*

*(creditore procedente) rappresentata e difesa*

*dall'Avv. Bruno Rosario Melendez,*

*contro*

*debitori esecutati).*

oooooooooooooooo

**Giudice Dott.ssa Arianna Lo Vasco**

## **LOTTO 1 - RELAZIONE DI STIMA**

L'ESPERTO ESTIMATORE

**Ing. Valentina D'Amico**

**TRIBUNALE DI TRAPANI**  
**- Sezione Esecuzioni immobiliari -**  
**Giudice Dott.ssa Arianna Lo Vasco**

oooooooooooo

*Procedimento esecutivo immobiliare n° 90/2021 R.G.E. promosso da*  
*\_\_\_\_\_*  
*(creditore procedente) rappresentata*  
*e difesa dall'Avv. Bruno Rosario Melendez,*  
*contro*  
*\_\_\_\_\_*  
*(debitori*  
*esecutati).*

oooooooooooo

**LOTTO 1 – RELAZIONE DI STIMA**

**1) Beni costituenti il lotto**

Il presente lotto è costituito da una sola unità immobiliare indicata come A1 in relazione generale

**2) Descrizione analitica dei beni costituenti il lotto**

**IMMOBILE A1**

**(a) Descrizione dell'immobile**

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo elettronico e dal sopralluogo effettuato si rileva che l'immobile di cui sopra è un appartamento per civile abitazione facente parte di un fabbricato di maggior consistenza con due piani fuori terra e copertura piana ubicato in Paceco nella via delle Grazie n°33.

L'unità immobiliare in esame occupa l'intero piano primo del citato fabbricato ed ha accesso comune dal civico n°33 della via delle Grazie percorso un locale di ingresso che adduce, senza soluzione di continuità, ad una vano scala.

L'immobile confina a nord con la via delle Grazie a sud con la via Cappellini da ovest e con proprietà da est con proprie...

Il fabbricato presenta struttura portante in muratura in conci di tufo ed orizzontamenti in laterocemento. I prospetti presentano finitura minerale colorata. Sotto il profilo distributivo l'unità immobiliare è costituita da un ampio salone di accesso della superficie utile di 31,33m<sup>2</sup>, con due aperture verso l'esterno una della quali adduce ad un'ampia terrazza scoperta della superficie calpestabile di circa 23,86m<sup>2</sup>, da un disimpegno di 5,78m<sup>2</sup>, da una camera da letto matrimoniale della superficie di 22,15m<sup>2</sup>, da una seconda camera da letto della superficie netta di 10,50m<sup>2</sup>, da un bagno della superficie di 7,98m<sup>2</sup>, da un cucina abitabile della superficie di 11,21m<sup>2</sup>, e da un riposto di 3,14m<sup>2</sup>, il tutto come meglio visibile nella planimetria riportata in allegato n°1.1 e nelle foto in allegato n°1.2.

Per quanto attiene alle finiture gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato di colore bianco con vetrocamera ed avvolgibili in plastica, il portoncino di accesso è in legno, gli infissi interni di tipo tamburato in noce. Le pavimentazioni sono in piastrelle ceramiche di ampie dimensioni, i servizi igienici presentano pavimenti e pareti rivestiti da piastrelle ceramiche e sanitari in porcellana vetrificata.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico e di scarico sottotraccia perfettamente funzionanti. Non risulta presente impianto di riscaldamento con radiatori, ma solo climatizzatore split-system. L'immobile si trova in buone condizioni manutentive. Con riferimento alle caratteristiche estrinseche si rileva che l'immobile esaminato si trova all'interno dell'edificato di Paceco in una zona residenziale eccentrica rispetto al baricentro dell'abitato con discrete caratteristiche precipue e caratterizzata da tipologie edificatorie analoghe a quella in esame.

(b) Superficie commerciale dell'immobile

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare (al lordo delle murature interne ed esterne) è, in cifra tonda, di complessivi **117,48m<sup>2</sup>**. In tal senso si sono computati al 30% la superficie della terrazza scoperta fino a 25 mq e al 10% il residuo ed al 50% i muri al confine, 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 dalle visure e dalle planimetrie riportate in allegato n°1.3-1.4, l'immobile risulta censito al *catasto fabbricati del comune di Paceco, foglio 12, particella 205, sub. 4 Cat. A/3, Cl. 7, consistenza 5 vani, superficie 113m<sup>2</sup> (105m<sup>2</sup> escluse aree scoperte), rendita*

€.322,79, piano 1, intestato a \_\_\_\_\_ proprietà 1000/1000 in regime di comunione dei beni.

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

L'immobile oggetto di esecuzione è attualmente di esclusiva proprietà degli esecutati \_\_\_\_\_ come evincesi dalle risultanze della certificazione notarile ipocatastale agli atti a firma del Notaio Antonio Trotta in Pavia, datata 23/11/2021, dalla quale si evince altresì quanto appresso riportato.

L'immobile di cui all'odierna particella 205 sub. 4 del foglio 12 del Catasto fabbricati di Paceco è pervenuto agli odierni esecutati da potere di \_\_\_\_\_ per acquisto fatto da \_\_\_\_\_ in regime di comunione dei beni, con atto di compravendita in data 13/07/1998 n°4261 rep., n°821 racc., rogato dal notaio Massimo Petralia, registrato in Trapani il 29/07/1998 al n°2409 serie IV e trascritto al n°11209/9528 in data 15/07/1998 (allegato n°1.5).

(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 n°131117/1981 del 29/04/2004 ipoteca legale cancellata totalmente il 14/03/2006 ai nn. 8480/729
- 2) iscrizione numero 12015/2800 del 12/04/2005 - ipoteca legale cancellata totalmente il 14/03/2006 numero 8464/713;

- 3) *ipoteca numero 30697/6413 del 10/11/2008 - ipoteca volontaria con atto del 06/11/2008 n° rep. 21262/3959 rogato dal notaio Massimo Petralia, a favore di*  
*\_\_\_\_\_ cooperativa con sede in Paceco codice fiscale 00058170812 (domicilio ipotecario eletto in Paceco via G. Amendola numero 11/13) \_\_\_\_\_*  
*\_\_\_\_\_ iscritta per la somma capitale di euro 65.000 e per la somma totale di euro 130.000 da restituire in anni 15. Grava la quota intera per la piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Paceco via delle grazie numero 33 distinto al catasto fabbricati foglio 12 mappale 205 sub.4*
- 4) *Iscrizione numero 27594/4736 del 13/12/2010 - ipoteca legale ai sensi dell'articolo 77 del DPR 602/73 (atto amministrativo del 23/11/2010 numero 3309/2010 di rep. Serit Sicilia spa agente della riscossione) a favore di Serit Sicilia s.p.a. agente della riscossione sede Trapani C.F. 04739330829 (domicilio ipotecario eletto in Trapani piazza 25 Aprile) a carico \_\_\_\_\_*  
*\_\_\_\_\_ iscritta per la somma capitale di euro 40.073,05 e per la somma totale di euro 80.146,10. Grava la quota intera della piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Paceco, distinto al catasto fabbricati al foglio 12 mappale 205 sub. 4, nonché beni omissis*
- 5) *Iscrizione numero 10312/941 del 10/06/2015 - ipoteca legale ai sensi dell'articolo 77 D.P.R. 602/73 (atto amministrativo del 09/06/2015 numero 225/2015 emesso da Riscossione Sicilia*

spa sede Trapani) a favore di riscossione Sicilia spa sede Trapani C.F. 04739330829 domicilio ipotecario eletto in Trapani, piazza 25 Aprile a carico di [redacted] iscritta per la somma capitale di euro 41.903,30 e per la somma totale di euro 83.806,60. Grava la quota di 1/2 di piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Paceco, distinto nel catasto fabbricati al foglio 12 mappale 205 sub. 4, nonché beni omissis.

6) Iscrizione numero 20036/1994 del 08/11/2016 - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo (atto giudiziario del 29/01/2015 emesso dal tribunale di Trapani numero 73/2015 di rep.) a favore Banca di Credito cooperativo Sen. Pietro Grammatico società cooperativa sede Paceco C.F.00058170812 (domicilio ipotecario eletto in Paceco, via G. Amendola n°11/13) a carico di [redacted]

[redacted] iscritta per la somma capitale di euro 10.000,00 e per la somma totale di euro 17.000,00. Grava la quota intera di piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Paceco distinto nel catasto fabbricati al foglio 12 mappale 205 sub. 4, nonché beni omissis

7) Trascrizione numero 2016/1620 del 30/01/2017 - verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del 16/01/2017 n°58/2017 di rep. emesso dal Tribunale di Trapani) a favore di Banca di Credito cooperativo sen Pietro grammatico società cooperativa sede Paceco C.F. 00058170812 a carico di [redacted] Grava la quota intera

*di proprietà dell'immobile sito in Comune di Paceco, distinto nel catasto fabbricati al foglio 12 mappale 205 sub.4, grava inoltre beni omissis.*

- 8) *trascrizione numero 18930/14894 del 28/09/2021 - verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del 15/09/2021 n.1045 di rep. emesso dall'ufficiale giudiziario all'Unep presso il Tribunale di Trapani) a favore del Fondo temporaneo del Credito Cooperativo di Roma C.F. 97896240583 a carico di*  
*Grava la quota intera di piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Paceco, distinto nel catasto fabbricati al foglio 12 mappale 205 sub. 4, grava inoltre beni omissis.*

*(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°548 (pratica n°65/92) rilasciata in data 23/07/1993 dal Sindaco del comune di Paceco (all. 1.6) a seguito di parere favorevole della commissione edilizia comunale in data 13/10/1992 (all. 1.7) e di autorizzazione del Genio Civile di Trapani n°47306 del 1-06-1993 (all. 1.8). Si è altresì rinvenuto un progetto di variante in corso d'opera approvato dalla commissione edilizia comunale in data 15/10/1994 (all. 1.9).

Dal confronto della planimetria dell'unità immobiliare rilevata con quelle progettuali si trova sostanziale rispondenza tra le stesse.

(g) Conformità catastale

Il fabbricato risulta catastato con i riferimenti già citati e risulta sostanzialmente conforme alla planimetria catastale acquisita (all.1.4).

(h) Certificazione di abitabilità

Non risultano rilasciate certificazioni di abitabilità relative all'immobile oggetto di esecuzione, gli oneri per il rilascio saranno appresso quantificati.

(i) Attestato di certificazione energetica (APE)

L'immobile non è corredato di APE che potrà essere integrata a seguito di acquisizione da parte del proprietario esecutato del libretto dell'impianto di climatizzazione redatto e depositato al catasto energetico regionale da parte di manutentore/installatore qualificato.

(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 un range di prezzi al metro quadrato compresi tra € 650,00 ed €. 950,00 per abitazioni civili e tra € 450,00 ed € 650,00 per le abitazioni economiche. Sulla base di tali dati e tenuto conto della 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 €.700,00/mq

Valore venale fabbricato: 117,48mqx700,00€/mq. = €. 82.236,00

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%, mentre l'affitto esigibile (su base annua) dedotta da apposita analisi di mercato è di €. 3.600,00.

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:

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

$$V = R_n/r = (3.600,00 \times 0,65) / r = (3.600,00 \times 0,65) / 0,03 = \text{€} 78.000,00$$

### 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:

$$\text{Valore immobile} = (\text{€} 82.236,00 + \text{€} 78.000,00) / 2 = \text{€} 80.118,00$$

Pertanto, in cifra tonda, si assume quale più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima in condizioni ordinarie la somma di **€ 80.118,00 (ottantamilacentodiciotto/00)**.

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

- gli oneri da sostenersi per il conseguimento della certificazione di agibilità (certificazioni impianti, spese tecniche, autorizzazione scarico, diritti, etc.), complessivamente quantificabili in €. 5.000,00.

- l'abbattimento forfettario per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per assenza di garanzia per vizi occulti anche emergenti in sede di agibilità:

- 15% del valore stimato = € 12.017,70

Per un totale di detrazioni pari a: € **17.017,70**

Valore di mercato dell'immobile

Operate tutte le sopra riportate detrazioni il valore di mercato dell'immobile, arrotondato, sarà di :

€ **63.000,00**

( Euro Sessantatremila/00)

-----

**Valore complessivo del lotto 1 da porre a base d'asta: € 63.000,00**

( Euro Sessantatremila/00)

Trapani, li 10/04/2024

L'ESPERTO ESTIMATORE  
(Dott. Ing. Valentina D'Amico)