

TRIBUNALE DI TRAPANI
ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura esecutiva immobiliare n° 35/24 R.G.E.
Giudice Dott. Campisi Giovanni

Promossa da: ----- *omissis* -----

contro: ----- *omissis* -----

PREMESSO

- Che in data 05/07/2007 è stata iscritta un'ipoteca volontaria Reg. gen. 19432 Reg. part. 4210 a favore di ----- *omissis* -----, per l'importo di € 63.000,00 (Euro Sessantatremila/00) contro ----- *omissis* -----, derivante dal contratto di mutuo fondiario di € 45.000,00 (Euro Quarantacinquemila/00) rogato dal Notaio Dott. Saverio Camilleri in data 27/06/2007 repertorio 7486/3280;
- Che in data 12/04/2013 è stata iscritta un'ipoteca volontaria Reg. gen. 7870 Reg. part. 572 a favore di ----- *omissis* -----, per l'importo di € 50.000,00 (Euro Cinquantamila/00) contro ----- *omissis* -----, derivante dal contratto di mutuo fondiario di € 25.000,00 (Euro Venticinquemila/00) rogato dal Notaio Dott. Serio Filippo Maria in data 10/04/2013 repertorio 1649/1067
- Che in data 15/02/2024 veniva notificato l'atto di pignoramento dal funzionario UNEP del Tribunale di Trapani ----- *omissis* ----- mediante deposito dell'Atto presso la Casa Comunale del Comune di Erice; il pignoramento immobiliare a favore della ----- *omissis* ----- e contro ----- *omissis* ----- è stato trascritto in data 29/03/2024, R.G. 7086 R.P. 5798;
- Che per il pignoramento de quo, la descrizione ha per oggetto i seguenti beni immobiliari:
Unità immobiliare adibita a civile abitazione sito al piano terzo in Via Cariddi n° 27 nel Comune di Erice, censito al N.C.E.U. del Comune di Erice:
 - ✓ **Foglio 154 particella 248 sub 5**, Via Cariddi n° 27, Piano terzo, Categoria A/2, classe 9, vani 8, rendita catastale € 516,46;
- Che per la procedura in titolo veniva chiamato a far da Consulente Tecnico d'Ufficio, con incarico del 12/02/2025 sottoscritto in data 26/02/2025, ----- *omissis* -----;

TRIBUNALE DI TRAPANI
ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura esecutiva immobiliare n° 35/24 R.G.E.
Giudice Dott. Campisi Giovanni

- Che in data 12/03/2025 alle ore 15.45 si dava inizio alle operazioni peritali di sopralluogo dell'immobile pignorato, censito al N.C.E.U. del Comune di Erice al Foglio 154 particella 248 sub 5, in presenza ----- *omissis* ----- e che alle 16.30 tali operazioni sono state terminate per continuare in una nuova data da concordare tra le parti;
- A seguito del predetto sopralluogo visti le condizioni di qualche solaio (oggetto di sfondellamento), L'avvocato Patrizia Valenti nella qualità sopra descritta, chiedeva allo scrivente un preventivo relativo alle opere da eseguirsi per mettere in sicurezza l'immobile e in data 15/05/2025 il sottoscritto C.T.U. invia tramite mail la relazione richiesta con allegato il preventivo di una ditta edile Alcamo Natale (*Vedasi allegato n.10*).
- Che in data 26/03/2025 il giudice dell'esecuzione Dott.Giovanni Campisi fissava la data di udienza di comparizioni delle parti in data 30/06/2025;
- Che a seguito di richiesta di proroga avanzata in data 24/06/2025 ----- *omissis* ----- per lo svolgimento delle operazioni peritali, in data 25/06/2025 il Giudice concedeva una proroga di 34 giorni per il deposito dell'elaborato peritale con una nuova udienza fissata in data 22/09/2025, nel mentre lo scrivente in data 21/07/2025 prot. 0028981 aveva fatto richiesta presso gli archivi comunali dell'Ufficio Tecnico di Erice di accesso agli Atti (con bonifico per diritti di segreteria), per visionare la documentazione urbanistica inerente il fascicolo della perizia in oggetto;

Tutto ciò premesso lo scrivente C.T.U. dopo aver eseguito gli opportuni sopralluoghi e gli accertamenti del caso si è posto in grado di disporre la presente:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Individuazione Immobili Oggetto di Procedura.

- Unità immobiliare adibita a civile abitazione sito al piano terzo in Via Cariddi n° 27 nel Comune di Erice, censito al N.C.E.U. del Comune di Erice:

Foglio 154 particella 248 sub 5, Via Cariddi n° 27, Piano terzo, Categoria A/2, classe 9, vani 8, rendita catastale € 516,46;

L'unità immobiliare confina ----- *omissis* -----; attualmente risulta composta al piano terzo da: Ingresso di mq. 9.80, salone di mq. 27.45, soggiorno – cucina di mq. 19.95, riposto di mq. 4.30, disimpegno di mq. 9.40, w.c. con anti w.c. di mq. 7.05, w.c. di mq. 5.90, camera da letto di mq. 11.35, camera da letto di mq. 10.55, camera da letto di mq. 17.90 per una superficie utile di mq. 123.65 oltre due balconi prospicienti il prospetto principale sulla Via Cariddi e il prospetto posteriore. (Vedasi Allegato "6").

CARATERISTICHE E DESTINAZIONE DELLA ZONA

La zona in cui ricade l'unità immobiliare è stata classificata dal P.R.G. del Comune di Erice come Z.T.O. "B2 – *completamento e trasformazione*".

STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è adibita a civile abitazione ed attualmente risulta essere libera e non più occupata dal ----- *omissis* -----.

PRECEDENTI PROPRIETARI NEL VENTENNIO

L'unità immobiliare è pervenuta al debitore esecutato a seguito di un solo atto ultraventennale dalla data di trascrizione del pignoramento.

Al presente esecutato, l'immobile risulta appartenere per Atto notarile pubblico di Donazione Accettata del 11/03/1983 numero repertorio 140345 Notaio G. Fodale e trascritto il 30/03/1983 nn° 6943/6097 da potere ----- *omissis* ----- (Vedasi Allegato "7").

REGOLARITA' DELL'IMMOBILE

A seguito delle ricerche effettuate e dai vari titoli di proprietà si evince che il fabbricato è stato realizzato a seguito di progetto approvato dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 26/10/1973 al n° 163 e successiva licenza di costruzione rilasciata dal Comune di Erice in data 16/03/1974 a nome della ----- *omissis* ----- (Vedasi Allegato "9").

TRIBUNALE DI TRAPANI
ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura esecutiva immobiliare n° 35/24 R.G.E.
Giudice Dott. Campisi Giovanni

Successivamente è stato approvato progetto dalla Commissione Edilizia Comunale del Comune di Erice nella seduta del 20/05/1976 n° 47 e relativa Concessione Edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Erice in data 24/09/1976 per la sopraelevazione del terzo piano e la chiusura del porticato al piano terra, ----- *omissis* ----- e successivo progetto approvato dalla Commissione Edilizia Comunale in data 15/03/1982 al n° 422. (Vedasi Allegato "9").

Infine, in data 18/08/1986 prot. 18538 è stata presentata al Comune di Erice, istanza di Sanatoria Edilizia dal debitore esecutato ----- *omissis* ----- relativamente alla costruzione di un appartamento al piano terzo (oggetto di pignoramento) e successiva Concessione Edilizia in Sanatoria del 11/03/1999 e rilasciata dal Comune di Erice in data 01/04/1999. (Vedasi Allegato "9").

VALUTAZIONE

Ai fini della stima del più probabile valore attuale di mercato dell'immobile oggetto di procedura il sottoscritto ha ritenuto opportuno adottare "il metodo sintetico", che ha come parametro il metro quadrato di superficie commerciale; l'entità del valore venale del bene è stata determinata tramite una comparazione fra questo e altri aventi stesse caratteristiche e di prezzo noto.

Si sono confrontati i beni su una scala di valori riferiti ad immobili similari della zona i cui prezzi sono stati desunti, in parte da apposite ricerche condotte sul mercato ed in parte sulla base dei dati pubblicati su listini e quotazioni immobiliari.

Inoltre, le risultanze estimative cui si è pervenuti sono state mediate e rettificata in funzione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile analizzato, quali: ubicazione, tipologia, vetustà, esposizione, consistenza (desunta graficamente dalle planimetrie agli atti e dai rilievi in sito), rifiniture, stato manutentivo, situazione di occupazione, situazione edilizia ecc.

Pertanto, sulla base di attente analisi e di un propedeutico computo analitico, si è pervenuti alla stima dell'immobile in esame, esprimendone un relativo valore a corpo che tiene conto di tutte le considerazioni di cui sopra.

DETTAGLI METODO STIMA

Le fonti delle informazioni utilizzate per la stima sono state alcuni borsini immobiliari pubblicati, e precisamente l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, da cui è emerso che relativamente alla zona dove è collocato l'immobile oggetto di procedimento, i valori da attribuire, per le categorie catastali "A2" abitazioni di tipo civile, variano da un minimo di €/mq 760,00 ad un massimo di €/mq 1.100,00.

Considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche della zona dove sono ubicati gli immobili, considerato che si trova al terzo piano senza ascensore, il valore di riferimento è il risultato del più probabile valore di mercato per la zona in oggetto.

Dalle su esposte considerazioni, dalle notizie assunte in varie fonti e dai calcoli eseguiti in separato foglio il sottoscritto, in ipotesi di libera contrattazione di compravendita, attribuisce all'immobile avanti descritto il seguente valore:

Unità immobiliare adibita a civile abitazione sito al piano terzo in Via Cariddi n° 27 nel Comune di Erice, censito al N.C.E.U. del Comune di Erice: **Foglio 154 particella 248 sub 5**, Via Cariddi n° 27, Piano terzo, Categoria A/2, classe 9, vani 8, rendita catastale € 516,46;

Piano Terzo = mq. 144.85 x € 850,00 = € 123.122,50

Balconi (25% della sup.) = (mq. 14.20*25%) = mq. 10.65 x € 850.00 = € 9.052,50

TOTALE € 132.175,00

Corrispondenti al valore unitario di:

TRIBUNALE DI TRAPANI
ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura esecutiva immobiliare n° 35/24 R.G.E.
Giudice Dott. Campisi Giovanni

- € 850.00 per mq. di superficie commerciale (Cat. Catastale "A2"), corrispondente al più probabile valore di mercato per la zona in oggetto.;
- 25% di superficie non residenziale.

Per quanto riguarda invece la Stima effettuata sul portale "requot", considerando le condizioni intrinseche ed estrinseche della zona dove sono ubicati gli immobili; il valore di riferimento è il risultato della media matematica dei valori medi sopra espressi; abbiamo una valutazione pari ad **€ 95.834,00** relativamente all'unità immobiliare di piano terzo adibito a civile abitazione.

Facendo una media dalle due stime precedenti abbiamo:

(borsino Agenzia delle Entrate) + (portale Requot)/2

a) Unità immobiliare adibita a civile abitazione sito al piano terzo in Via Cariddi n° 27 nel Comune di Erice, censito al N.C.E.U. del Comune di Erice: **Foglio 154 particella 248 sub 5**, Via Cariddi n° 27, Piano terzo, Categoria A/2, classe 9, vani 8, rendita catastale € 516,46;

$$(\text{€ } 132.175,00 + \text{€ } 95.834,00)/2 = \text{€ } \mathbf{114.004,50}$$

Occorre precisare che si è stimato il più probabile "valore di mercato in libera contrattazione di compravendita", ma nell'ipotesi di un'eventuale vendita all'incanto, cui è finalizzata la perizia eseguita, lo scrivente ritiene che il prezzo base d'asta debba risultare di entità minore rispetto al più probabile valore di mercato dell'immobile stesso.

Dato ciò, la stima dell'ammontare monetario proposto quale prezzo a base d'asta può avvenire mediante l'applicazione di una decurtazione del valore di mercato in precedenza indicato che, nel caso in esame, può stimarsi in misura del 15%.

Pertanto, richiamata la valutazione già espressa, si ha:

- Unità immobiliare adibita a civile abitazione sito al piano terzo in Via Cariddi n° 27 nel Comune di Erice, censito al N.C.E.U. del Comune di Erice: **Foglio 154 particella 248**

TRIBUNALE DI TRAPANI
ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura esecutiva immobiliare n° 35/24 R.G.E.
Giudice Dott. Campisi Giovanni

sub 5, Via Cariddi n° 27, Piano terzo, Categoria A/2, classe 9, vani 8, rendita catastale € 516,46;

TOTALE € 114.004,50 – 15% = € 96.904,50

Inoltre c'è da considerare che bisogna effettuare dei lavori per la messa in sicurezza dell'u.i., per un importo di € 2.600,00 oltre € 700.00 per la Direzione Lavori e relazione di fine lavori di un tecnico, così come da preventivo allegato (Vedasi Allegato 10), ripristino dell'u.i. e una quota parte per il rifacimento delle pendenze della copertura del terrazzo (oggetto di infiltrazioni di acqua piovana, che sono la causa maggiore dello stato dei solai dell'appartamento in oggetto) per un totale di circa € 11.500,00; oltre alle spese amministrative e alle competenze professionali di un tecnico per il raggiungimento della S.C.A. (Segnalazione certificata di agibilità) pari ad € 3.000,00.

Pertanto, richiamata la valutazione già espressa, si ha:

TOTALE Valore stimato – Spese da sostenere

TOTALE € 96.904,50 – € 17.800,00 = € 79.104,50

Alla luce di quanto sopra descritto, lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato attuale della piena proprietà degli immobili oggetto di procedimento, quale base d'asta, possano stimarsi in un complessivo importo in cifra tonda di:

PIANO TERZO € 79.104,50 in lettere (Euro Settantanovemilacentocquattro/50);

Tanto si è esposto in ordine all'incarico ricevuto.

Trapani 08/10/2025

Il C.T.U.

----- omissis -----