

PROMOSSO DA

TRIBUNALE DI TRAPANI - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDIMENTO N.26/2019 R.G.E. - G.E. DR. CIULLA ANNA LOREDANA
(AVV. LEONETTI MARIAROSA) NEI CONFRONTI DI
CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. MESSINA GIOVANNA

- 2^A RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA C.T.U. -



TRIBUNALE DI TRAPANI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n.26/2019 R.G.E.

G.E. Dr. ~~Ciulla Anna Loredana~~

promosso

da ~~Carlo Salvatore Angelo~~ (Avv. ~~Leonetti Mariarosa~~)

nei confronti di

- Custode Giudiziario Avv. ~~Messina Giovanna~~ -

2^A RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA C.T.U.

Premesso

- che il G.E. della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Trapani ~~Dr. Hamel Carlo Salvatore~~ in data 18.10.2019 e notificato il 21.10.2019 ha conferito al sottoscritto ~~Arch. Catalano Salvatore Angelo~~ l'incarico di C.T.U. per eseguire tutti gli accertamenti e la valutazione degli immobili di proprietà dell'esecutato e pignorati nel procedimento di cui in epigrafe;
- che dagli atti dell'esecuzione risulta che i Sigg.ri
risultano debitori nei confronti c
rappresentato e difeso dall



- 2^A RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA C.T.U. -

Mariarosaria, di una somma per spese legali scaturita in forza di due Sentenze, per la quale è stata posta in essere la procedura esecutiva di che trattasi;

- che lo scrivente, dopo avere prestato il giuramento di rito ha dato prontamente esecuzione al proprio mandato effettuando tutti i necessari sopralluoghi in sito ed accertamenti tecnico-documentali, presentando la propria consulenza tecnica d'ufficio con allegati documentali e fotografici in data 28.11.2019;
- che nel corso dell'udienza del 04.02.2020 innanzi al G.E. Dr. Ciulla Anna Loredana è emersa la necessità, al fine di rendere autonomo ciascun lotto, di indicare le spese necessarie per la loro regolarizzazione urbanistico-catastale e di rideterminarne i singoli relativi valori di stima. Lo scrivente ha pertanto proceduto a specificare ulteriormente la parte della C.T.U. relativa alla valutazione dei relativi prezzi a base d'asta consegnando telematicamente la relativa relazione integrativa il 24.02.2020;

considerato

che nell'udienza del 15.9.2020 il G.E. Dott.ssa Loredana Ciulla ha richiesto allo scrivente esperto estimatore la rideterminazione dei prezzi di base di ciascun lotto dell'attivo dell'esecuzione prevedendone, così come previsto dall'art.568, comma 3 del c.p.c., la riduzione del 15% dei valori già stimati, con la presente i valori dei 3 lotti funzionali vengono così a determinarsi.

Beni pignorati

Gli immobili pignorati fanno parte di un unico edificio, in piena proprietà dei tre esecutati, sito nel centro di Custonaci ad angolo tra la via Cofano e strada privata da denominare, catastalmente identificato all'N.C.E.U. con la particella 77 del foglio 81 di Custonaci, avente una superficie catastale di 310 mq e composto da:

- **sub 1**, bene comune non censibile ai sub 3, 6 e 7 (cortile e camminamento);
- **sub 3**, piano terra, categoria C/6 (**autorimessa**), classe 5, consistenza 22 mq, rendita 34,09 euro, correttamente rappresentato dal punto di vista grafico e bene intestato ai tre esecutati in piena proprietà per le quote di 5/12 cadauno ad. e per la restante quota di 2/12 ad



- 2^A RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA C.T.U. -

- **sub 6**, piano primo, categoria A/7 (**appartamento di civile abitazione** in villino), classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 721,25 euro, correttamente rappresentato dal punto di vista grafico e bene intestato ai tre esecutati in piena proprietà per le quote di 5/12 cadauno ad ed e per la restante quota di 2/12 ad
- **sub 7**, piano terra, categoria A/7 (**appartamento di civile abitazione** in villino), classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 697,22 euro, in minima parte da correggere graficamente (demolizione forno ed antistanti due piccoli locali di sgombero con pratica Scia urbanistica e docfa catastale), bene intestato ai tre esecutati in piena proprietà per le quote di 5/12 cadauno ad ed e per la restante quota di 2/12 ad

Valori stimati

Con la recente prima relazione integrativa redatta dallo scrivente, resasi necessaria a causa di alcune irregolarità e formalità di carattere urbanistico e catastale da regolarizzare anche per le eventuali vendite separate, i prezzi base di vendita dei TRE beni erano stati così quantificati:

Unità n. 1 = sub 3 (Locale Autorimessa Piano Terra) => €. 6.400,00

Unità n. 2 = sub 7 (Appartamento civile abitazione Piano Terra) => €. 89.500,00

Unità n. 3 = sub 6 (Appartamento civile abitazione Piano Primo) => €.124.800,00

Rideterminazione prezzi di base

Alla luce della recente suddetta indicazione del G.E. per l'applicazione della riduzione del 15% dei valori già stimati, così come previsto dall'art.568, comma 3 del c.p.c., si hanno i seguenti prezzi base di vendita dei TRE beni:

• Unità n. 1 = sub 3 (Locale Autorimessa Piano Terra)

=> €. (6.400,00*0,85%) = €.5.440,00

ed in cifra tonda **€.5.500,00** (dicesi euro cinquemilacinquecento/00)



- 2^A RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA C.T.U. -

➤ **Unità n. 2 = sub 7 (Appartamento civile abitazione Piano Terra)**

=> €.(89.500,00*0,85%)= €.76.075,00

ed in cifra tonda **€.76.000,00** (dicesi euro settantaseimila/00)

➤ **Unità n. 3 = sub 6 (Appartamento civile abitazione Piano Primo)**

=> €.(124.800,00*0,85%)= €.106.080,00

ed in cifra tonda **€.106.000,00** (dicesi euro centoseimila/00)

Per quanto sopra

il prospetto riepilogativo

con prezzo base d'asta degli immobili pignorati risulta essere:

Unità n. 1 = sub 3 (Locale Autorimessa Piano Terra)

" Piena proprietà di un locale autorimessa, avente superficie utile commerciale di 17,50 mq, posto al piano terra di un edificio posto ad angolo tra la via Cofano e via da denominare a Custonaci (TP), catastalmente censito all'N.C.E.U. al foglio 81 di Alcamo, particella 77, **sub 3**, piano terra, categoria C/6 (autorimessa), classe 5, consistenza 22 mq, rendita 34,09 euro, correttamente intestata ai tre esecutati in piena proprietà ciascuno per le proprie quote. Nella sua interezza confina a nord con cortile comune con accesso dalla via privata da denominare, ad ovest con terreno libero degli esecutati, ad est con cortile di pertinenza dell'appartamento di piano terra degli esecutati e a sud con terreno libero di proprietà di terzi. Prezzo base di vendita €.5.500,00 ".

Unità n. 2 = sub 7 (Appartamento civile abitazione Piano Terra)

"Piena proprietà di un appartamento di civile abitazione, avente superficie utile commerciale di 186,13 mq, posto al piano terra di un edificio posto ad angolo tra la via Cofano e via da denominare a Custonaci (TP), catastalmente censito all'N.C.E.U. al foglio 81 di Alcamo, particella 77, **sub 7**, piano terra, categoria A/7 (appartamento di civile abitazione in villino), classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 697,22 euro, correttamente intestata ai tre esecutati in piena proprietà ciascuno per le proprie quote. Nella sua interezza confina ad



PROMOSSO DA

TRIBUNALE DI TRAPANI - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDIMENTO N.26/2019 R.G.E. - G.E. DR. CIULLA ANNA LOREDANA
AVV. LEONETTI MARIAROSA) NEI CONFRONTI DI
CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. MESSINA GIOVANNA

- 2^A RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA C.T.U. -

ovest, nord ed est con giardino-cortile comune e a sud con terreno libero di proprietà di terzi. Classe Energetica F ed Indice di Prestazione Energetica 183,40 kwh/anno. Prezzo base di vendita €76.000,00 ".

Unità n. 3 = sub 6 (Appartamento civile abitazione Piano Primo)

"Piena proprietà di un appartamento di civile abitazione, avente superficie utile commerciale di 210,25 mq, posto al piano primo di un edificio posto ad angolo tra la via Cofano e via da denominare a Customaci (TP), catastalmente censito all'N.C.E.U. al foglio 81 di Alcamo, particella 77, **sub 6**, piano primo, categoria A/7 (appartamento di civile abitazione in villino), classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 721,25 euro, correttamente intestata ai tre esecutati in piena proprietà ciascuno per le proprie quote. Nella sua interezza confina ad ovest, nord ed est con giardino-cortile comune e a sud con terreno libero di proprietà di terzi. Classe Energetica G ed Indice di Prestazione Energetica 241,08 kwh/anno. Prezzo base di vendita €106.000,00 ".

Trapani, li 22.09.2020

II C.T.U.

Arch. Salvatore Angelo Catalano





TRIBUNALE DI TRAPANI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n.26/2019 R.G.E.

G.E. Dr. CIULLA Anna Loredana

promosso

da

(Avv. Leonetti Mariarosa)

nei confronti di

- Custode Giudiziario Avv. Messina Giovanna -

PIANO DI VENDITA DELL'ESECUZIONE

Lotto n.1

" Piena proprietà di un locale autorimessa, avente superficie utile commerciale di 17,50 mq, posto al piano terra di un edificio posto ad angolo tra la via Cofano e via da denominare a Custonaci (TP), catastalmente censito all'N.C.E.U. al foglio 81 di Alcamo, particella 77, sub 3, piano terra, categoria C/6 (autorimessa), classe 5, consistenza 22 mq, rendita 34,09 euro, correttamente intestata ai tre esecutati in piena proprietà ciascuno per le proprie quote. Nella sua interezza confina a nord con cortile comune con accesso dalla via privata da denominare, ad ovest con terreno libero degli esecutati, ad est con cortile di pertinenza dell'appartamento di piano terra degli esecutati e a sud con terreno libero di proprietà di terzi. Prezzo base di vendita €5.500,00 ".



Lotto n.2

"Piena proprietà di un appartamento di civile abitazione, avente superficie utile commerciale di 186,13 mq, posto al piano terra di un edificio posto ad angolo tra la via Cofano e via da denominare a Custonaci (TP), catastalmente censito all'N.C.E.U. al foglio 81 di Custonaci, particella 77, sub 7, piano terra, categoria A/7 (appartamento di civile abitazione in villino), classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 697,22 euro, correttamente intestata ai tre esecutati in piena proprietà ciascuno per le proprie quote. Nella sua interezza confina ad ovest, nord ed est con giardino-cortile comune e a sud con terreno libero di proprietà di terzi. Classe Energetica F ed Indice di Prestazione Energetica 183,40 kwh/anno. Prezzo base di vendita €.76.000,00 ".

Lotto n.3

"Piena proprietà di un appartamento di civile abitazione, avente superficie utile commerciale di 210,25 mq, posto al piano primo di un edificio posto ad angolo tra la via Cofano e via da denominare a Custonaci (TP), catastalmente censito all'N.C.E.U. al foglio 81 di Custonaci, particella 77, sub 6, piano primo, categoria A/7 (appartamento di civile abitazione in villino), classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 721,25 euro, correttamente intestata ai tre esecutati in piena proprietà ciascuno per le proprie quote. Nella sua interezza confina ad ovest, nord ed est con giardino-cortile comune e a sud con terreno libero di proprietà di terzi. Classe Energetica G ed Indice di Prestazione Energetica 241,08 kwh/anno. Prezzo base di vendita €.106.000,00 ".



PROMOSSO DA

TRIBUNALE DI TRAPANI - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDIMENTO N.26/2019 R.G.E. - G.E. DR. CIULLA ANNA LOREDANA
(AVV. LEONETTI MARIAROSA) NEI CONFRONTI DI
CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. MESSINA GIOVANNA

- RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA C.T.U. -



TRIBUNALE DI TRAPANI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n.26/2019 R.G.E.

G.E. Dr. CIULLA Anna Loredana

promosso

da LOMBARDO Michele (Avv. Leonetti Mariarosa)

nei confronti di

- Custode Giudiziario Avv. Messina Giovanna -

RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA C.T.U.

Premesso

- che il G.E. della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Trapani Dr. Hamel Carlo Salvatore in data 18.10.2019 e notificato il 21.10.2019 ha conferito al sottoscritto Arch. Catalano Salvatore Angelo l'incarico di C.T.U. per eseguire tutti gli accertamenti e la valutazione degli immobili di proprietà dell'esecutato e pignorati nel procedimento di cui in epigrafe;



- RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA C.T.U. -

- che dagli atti dell'esecuzione risulta che i Signori Giuseppe risultano debitori nei confronti rappresentato e difeso dall'Avv. Leonetti Mariarosaria, di una somma per spese legali scaturita in forza di due Sentenze, per la quale è stata posta in essere la procedura esecutiva di che trattasi;
- che lo scrivente, dopo avere prestato il giuramento di rito ha dato prontamente esecuzione al proprio mandato effettuando tutti i necessari sopralluoghi in sito ed accertamenti tecnico-documentali, presentando la propria consulenza tecnica d'ufficio con allegati documentali e fotografici in data 28.11.2019;
- che nel corso dell'udienza del 04.02.2020 innanzi al G.E. Dr. Ciulla Anna Loredana è emersa la necessità, al fine di rendere autonomo ciascun lotto, di indicare le spese necessarie per la loro regolarizzazione urbanistico-catastale e di rideterminarne i singoli relativi valori di stima. Lo scrivente ha pertanto proceduto a specificare ulteriormente la parte della C.T.U. relativa alla valutazione dei relativi prezzi a base d'asta.

Per quanto sopra, considerato

- che gli immobili pignorati fanno parte di un unico edificio, in piena proprietà dei tre esecutati, sito nel centro di Custonaci ad angolo tra la via Cofano e strada privata da denominare, catastalmente identificato all'N.C.E.U. con la particella 77 del foglio 81 di Custonaci, avente una superficie catastale di 310 mq e composto da:
 - **sub 1**, bene comune non censibile ai sub 3, 6 e 7 (cortile e camminamento);
 - **sub 3**, piano terra, categoria C/6 (**autorimessa**), classe 5, consistenza 22 mq, rendita 34,09 euro, correttamente rappresentato dal punto di vista grafico e bene intestato ai tre esecutati in piena proprietà per le quote di 5/12 cadauno ad ed e per la restante quota di 2/12 ad
 - **sub 6**, piano primo, categoria A/7 (**appartamento di civile abitazione** in villino), classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 721,25 euro, correttamente rappresentato dal punto di vista grafico e bene intestato ai tre esecutati in piena proprietà per le quote di 5/12



- RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA C.T.U. -

cadauno ad

e per la restante quota di 2/12 ad

- **sub 7**, piano terra, categoria A/7 (**appartamento di civile abitazione** in villino), classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 697,22 euro, in minima parte da correggere graficamente (demolizione forno ed antistanti due piccoli locali di sgombero con pratica Scia urbanistica e docfa catastale), bene intestato ai tre esecutati in piena proprietà per le quote di 5/12 cadauno ad e per la restante quota di 2/12 ad

Visto

- che come riportato in relazione la situazione catastale dell'immobile risulta corretta ad eccezione di alcune modifiche da regolarizzare - per le vendite separate - sia urbanisticamente che catastalmente ed in particolare:
- **Per l'autorimessa al piano terra (sub.3)** = Nel caso di vendita separata a terzi rispetto all'appartamento del piano terra sub.7, in aggiunta alla pratica di regolarizzazione dell'appartamento del piano terra - di seguito descritta - occorrerà prevedere la chiusura di due piccole aperture con opere murarie, la rimozione e trasporto a rifiuto dei due infissi e la chiusura con conci di tufo ed intonaco, per un ammontare di circa 600 euro oltre iva. Tali operazioni necessitano di una Scia urbanistica da presentare al Comune di Custonaci ed una variazione Docfa da inoltrare telematicamente all'Agenzia del Territorio, con una spesa complessiva per spettanze professionali di 1.000 euro oltre iva, diritti e contributi previdenziali. In totale una somma di circa **2.000 euro** per la sola autorimessa. Se il locale autorimessa viene acquistato invece dallo stesso soggetto che acquista l'appartamento terrano non occorrerà effettuare tale pratica e lavori.
- **Per l'appartamento del piano terra (sub.7)** = Nel caso di vendita separata a terzi rispetto all'autorimessa sub 3, stante la demolizione avvenuta del forno e dei due piccoli locali di sgombero antistanti, occorrerebbe redigere e presentare sia una pratica Scia al Comune di



PROMOSSO DA

TRIBUNALE DI TRAPANI - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDIMENTO N. 74/2010 R.G.E. - G.E. DR. CIULLA ANNA LOREDANA
NEI CONFRONTI DI
CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. MESSIN,

- RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA C.T.U. -

Custonaci per la demolizione con pagamento della relativa sanzione forfettaria di €1.000,00 (ai sensi del comma 5 dell'art.3 della L.R.16/2016), dei bolli e diritti di segreteria e d'istruttoria per ulteriori circa €100,00, con relativo collaudo di fine lavori, che redigere e presentare all'Agenzia del Territorio di Trapani una pratica di variazione catastale Docfa con relativo elaborato planimetrico, per i quali occorrerebbe pagare diritti e sanzione per la tardiva presentazione per circa €400,00. Oltre a ciò occorrerebbe considerare un onorario di circa €1.500,00 oltre iva e contributi previdenziali al tecnico redattore delle due pratiche, il tutto per una spesa complessiva di circa **€3.500,00**.

- **Per l'appartamento del piano primo (sub.6)** = Ai fini della vendita, non occorrerebbe alcuna regolarizzazione amministrativa, a meno che non avvenga una vendita separata rispetto all'appartamento del piano terra ed allora, data la presenza di una seconda scala in c.a. che si diparte dal cortile dell'appartamento del piano terra, rispetto alla principale autonoma su via Cofano, occorrerebbe in tal caso prevedere la demolizione di tale seconda scala dal cortile del piano terra che, a parte le opere murarie per un ammontare di circa €3.000,00 oltre iva per la demolizione ed il trasporto a rifiuto della scala in c.a. con ringhiera metallica, abbisogna di una Scia urbanistica da presentare al Comune di Custonaci con relativa direzione dei lavori e coordinamento della sicurezza e due variazioni Docfa - per le planimetrie dei due appartamenti del piano terra e primo - da inoltrare telematicamente all'Agenzia del Territorio, con una spesa complessiva per spettanze professionali di ulteriori €2.000,00 oltre iva, diritti e contributi previdenziali. il tutto per una spesa complessiva di circa **€7.000,00**.

Alla luce delle suddette valutazioni

il valore di stima attuale dei tre immobili pignorati risulta essere:

✚ **sub 3 - Locale autorimessa piano terra**

Superficie utile commerciale del locale pari a 17,50 mq e gli specifici coefficienti di riduzione:

- RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA C.T.U. -

- Condizioni e stato (da ammodernare completamente) = 0,50
 - Spesa per quota opere di manutenzione parti comuni immobile di cui fa parte = 0,70
- => media 0,60

si ha => $V = P_{\max} * S.U. * K_i = (\text{€}. 800,00 \times 17,50 \text{ mq} \times 0,60) = \text{€}.8.400,00$
 detraendo la somma necessaria per la regolarizzazione urbanistico-catastale sopra quantificata in
 €.2.000,00 si ha => $(8.400,00 - 2.000,00) = \text{€}.6.400,00$

(dicesi euro seimilaquattrocento/00centesimi)

✚ **sub 6 - Appartamento civile abitazione piano primo**

Superficie utile commerciale del locale pari a 210,25 mq e gli specifici coefficienti di riduzione:

- Mancanza area di parcheggio di pertinenza = 0,50
 - Condizioni e stato (da ammodernare) = 0,50
 - Spesa per quota opere di manutenzione parti comuni immobile di cui fa parte = 0,70
- => media 0,57

si ha => $V = P_{\max} * S.U. * K_i = (\text{€}. 1.100,00 \times 210,25 \text{ mq} \times 0,57) = \text{€}.131.826,75$
 detraendo la somma necessaria per la regolarizzazione urbanistico-catastale sopra quantificata in
 €.7.000,00 si ha => $(131.826,75 - 7.000,00) = \text{€}.124.826,75$ ed in cifra tonda

€. 124.800,00 (dicesi euro centoventiquattromilaottocento/00centesimi)

✚ **sub 7 - Appartamento civile abitazione piano terra**

Superficie utile commerciale del locale pari a 186,13 mq e gli specifici coefficienti di riduzione:

- Mancanza area di parcheggio di pertinenza = 0,50
 - Condizioni e stato (completamente da ammodernare) = 0,50
 - Spesa per quota opere di manutenzione parti comuni immobile di cui fa parte = 0,50
- => media 0,50

si ha => $V = P_{\max} * S.U. * K_i = (\text{€}. 1.000,00 \times 186,13 \text{ mq} \times 0,50) = \text{€}.93.065,00$



- RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA C.T.U. -

detraendo la somma necessaria per la regolarizzazione urbanistico-catastale sopra quantificata in €.3.500,00 si ha => $(93.065,00 - 3.500,00) = €.89.565,00$ ed in cifra tonda

€. 89.500,00 (dicesi euro ottantanovemilacinquecento/00centesimi)

Mentre **la somma dei valori di stima attuale**

dei tre immobili pignorati risulta essere:

La somma dei valori stimati dei tre beni stimati, comprensivo di tutte le pertinenze comuni, risulta essere pari a €.(6.400,00+124.800,00+89.500,00)= **€.220.700,00**

Per quanto sopra **il prospetto riepilogativo**

con prezzo base d'asta degli immobili pignorati è:

Unità n. 1 = sub 3 (Locale Autorimessa Piano Terra)

"Piena proprietà di un locale autorimessa, avente superficie utile commerciale di 17,50 mq, posto al piano terra di un edificio posto ad angolo tra la via Cofano e via da denominare a Custonaci (TP), catastalmente censito all'N.C.E.U. al foglio 81 di Alcamo, particella 77, **sub 3**, piano terra, categoria C/6 (autorimessa), classe 5, consistenza 22 mq, rendita 34,09 euro, correttamente intestata ai tre esecutati in piena proprietà ciascuno per le proprie quote. Nella sua interezza confina a nord con cortile comune con accesso dalla via privata da denominare, ad ovest con terreno libero degli esecutati, ad est con cortile di pertinenza dell'appartamento di piano terra degli esecutati e a sud con terreno libero di proprietà di terzi. Prezzo base di vendita €.6.400,00".

Unità n. 2 = sub 7 (Appartamento civile abitazione Piano Terra)

"Piena proprietà di un appartamento di civile abitazione, avente superficie utile commerciale di 186,13 mq, posto al piano terra di un edificio posto ad angolo tra la via Cofano e via da denominare a Custonaci (TP), catastalmente censito all'N.C.E.U. al foglio 81 di Alcamo, particella 77, **sub 7**, piano terra, categoria A/7 (appartamento di civile abitazione in villino), classe 4, consistenza 7,5 vani,



PROMOSSO DA

- RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA C.T.U. -

rendita 697,22 euro, correttamente intestata ai tre esecutati in piena proprietà ciascuno per le proprie quote. Nella sua interezza confina ad ovest, nord ed est con giardino-cortile comune e a sud con terreno libero di proprietà di terzi. Classe Energetica F ed Indice di Prestazione Energetica 183,40 kwh/anno. Prezzo base di vendita €.89.500,00 ".

Unità n. 3 = sub 6 (Appartamento civile abitazione Piano Primo)

"Piena proprietà di un appartamento di civile abitazione, avente superficie utile commerciale di 210,25 mq, posto al piano primo di un edificio posto ad angolo tra la via Cofano e via da denominare a Custonaci (TP), catastalmente censito all'N.C.E.U. al foglio 81 di Alcamo, particella 77, **sub 6**, piano primo, categoria A/7 (appartamento di civile abitazione in villino), classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 721,25 euro, correttamente intestata ai tre esecutati in piena proprietà ciascuno per le proprie quote. Nella sua interezza confina ad ovest, nord ed est con giardino-cortile comune e a sud con terreno libero di proprietà di terzi. Classe Energetica G ed Indice di Prestazione Energetica 241,08 kwh/anno. Prezzo base di vendita €.124.800,00 ".

Trapani, li 24.02.2020

II C.T.U.

Arch. Salvatore Angelo Catalano



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



- CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO -



TRIBUNALE DI TRAPANI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento n.26/2019 R.G.E.

G.E. Dr. HAMEL Carlo Salvatore

promosso

da (Avv. Leonetti Mariarosa)

nei confronti di

- Custode Giudiziario Avv. Messina Giovanna -

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 Dr. Hamel Carlo Salvatore in data 18.10.2019 e notificato il 21.10.2019 (allegato n.1) ha conferito al sottoscritto Arch. Catalano Salvatore Angelo, Libero Professionista iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Trapani con il

PROMOSSO I

CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. ~~MESSINA~~ ~~GIUSEPPINA~~

- CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO -

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 ha regolarmente accettato prestando il giuramento di rito il 24.10.2019 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari (allegato n.2), l'incarico di C.T.U. per eseguire tutti gli accertamenti e la valutazione degli immobili di proprietà dell'esecutato e pignorati nel procedimento di cui in epigrafe.

II - Fatti

L'Avv. Lombardo Michele, residente a Trapani nella via Vespri n.10, rappresentato e difeso dall'Avv. Leonetti Mariarosaria, risulta creditore degli odierni esecutati Sigg.ri

nella qualità di eredi delle De Cuius- e

di una somma per spese legali scaturita in forza di due Sentenze emesse la prima dal Tribunale di Trapani con il n.292/2000 il 24.03.2000 (allegato n.3) e la seconda dalla Corte d'Appello di Palermo con il n.995/2008 il 16.05.2008 (allegato n.4).

A seguito del mancato pagamento di tale somma il creditore ha avviato l'iter dell'esecuzione forzata sui beni immobili di proprietà degli odierni esecutati.

Dal 29.10.2018 al 05.11.2018 è stato quindi dapprima notificato alle Parti l'Atto di Precetto del 18.10.2018 per la somma di €7.970,39 oltre spese successive occorrenti (allegato n.5) e poi, dal 28.01.2019 al 29.01.2019 è stato notificato il relativo Atto di Pignoramento Immobiliare del 25.01.2019 (allegato n.6) e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Trapani il 15.02.2019 al n.3052/2358 (allegato n.7).

In data 07.03.2019 è stata presentata alla Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Trapani la relativa Istanza di Vendita (allegato n.8).

PROMOSSO DA

CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. ~~MASSIMO GIOVANNI~~

- CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO -

In data 18.10.2019 lo scrivente, come predetto, veniva nominato C.T.U. in tale procedura e pertanto, dopo avere prestato il giuramento di rito, dava prontamente esecuzione al proprio mandato effettuando tutti i necessari accertamenti tecnico-documentale e di cui qui si dà relazione.

III - Immobili da valutare

Dall'esame del carteggio agli atti e dai successivi accertamenti è emerso che l'immobile dell'attivo dell'esecuzione da valutare risulta essere un **fabbricato in piena proprietà indivisa degli esecutati sito a Custonaci nella via Cofano n.3**, composto da:

- ✦ **Un locale autorimessa a piano terra - categoria C/6;**
- ✦ **Un appartamento di civile abitazione a piano terra - categoria A/7;**
- ✦ **Un appartamento di civile abitazione a piano primo - categoria A/7.**

IV - Sopralluogo

Per l'espletamento del mandato il sottoscritto, dopo aver svolto le necessarie propedeutiche indagini informative e conoscitive ed avere reperito tutta la necessaria documentazione dell'immobile sia agli atti in Tribunale che presso l'Agenzia del Territorio di Trapani, comunicava il 26.10.2019 l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile pignorato alle Parti Esecutate con lettera A.R. ed alle Parti Creditrici ed al Custode Giudiziario con PEC (allegato n.9).

In data 04.11.2019 si è quindi effettuato il primo sopralluogo in sito in presenza dell'esecutato Sig. _____ del Custode Giudiziario _____ in tale occasione, dopo avere dato lettura del mandato ricevuto, si è preso atto della volontà della Parte eseguita di volere definire transattivamente la procedura tramite un proprio Legale da nominare. Si è così deciso di rinviare le operazioni in sito per il 18.11.2019 ed effettivamente in tale data lo scrivente in sito, grazie anche alla

PROMOSSO DA

CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. MESSINA GIOVANNA

- CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO -

disponibilità fornita dall'esecutato presente, ha effettuato la ricognizione, le misurazioni e tutte le necessarie ritrazioni fotografiche del fabbricato, redigendo alla fine l'apposito verbale (allegato n.10). Nel corso del sopralluogo la parte esecutata ha fornito copia della documentazione urbanistica del fabbricato e delle denunce di successione delle De Cuius

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 perizia e degli Attestati di Prestazione Energetica (APE) dei due appartamenti, necessari per il trasferimento degli immobili.

a) Controllo della documentazione di cui all'art.567 comma 2 C.P.C.

Agli atti della procedura esecutiva risulta allegata la certificazione ipocatastale che descrive tutte le iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati, oltre che alle relative operazioni catastali, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento che come sopra detto è avvenuto il 25.01.2019 e quindi almeno fino al 1999, cosa questa correttamente effettuata dalla parte creditrice (allegato n.11).

b) Acquisizione 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 dei vari titoli di proprietà che lo scrivente ha recuperato ed agli atti della procedura si ha la seguente situazione:

- con Atto di Compravendita rogato a Trapani il 09.12.1960 dal Notaio Giuseppe Fodale ed ivi registrato il 09.12.1960 al n.2340/vol.290 il ~~Sig.~~ suocero del Sig. e nonno dei

- CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO -

Sigg.ri _____, ha affrancato il terreno su cui poi ha realizzato il fabbricato oggetto della presente procedura (allegato n.12);

- con Dichiarazione di Successione del De Cuius _____ (allegato n.13), registrata all'Agenzia delle Entrate di Trapani il 20.07.2012 la titolarità dell'immobile è stata trasferita indivisamente alla moglie Sig.ra _____ ed alla figlia Sig.ra _____ per la quota di 500/1000 cadauna (allegato n.14);
- con Dichiarazione di Successione della De Cuius _____ (allegato n.15), registrata all'Agenzia delle Entrate di Trapani il 08.08.2012 la quota di 500/1000 della stessa sulla titolarità dell'immobile è stata trasferita indivisamente agli odierni esecutati (allegato n.16);
- con Dichiarazione di Successione della De Cuius _____ (allegato n.17), registrata all'Agenzia delle Entrate di Trapani il 01.12.2016 anche la restante quota di 500/1000 della stessa sulla titolarità dell'immobile è stata trasferita indivisamente agli odierni esecutati (allegato n.18)

Il G.E. con propria nota del 20.08.2019 (allegato n.19) ha evidenziato la mancata trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in morte di

_____ in morte di _____ a favore di _____

nonché in morte di _____ in favore di _____

La parte creditrice ha prontamente proceduto nei termini concessi alla presentazione delle relative trascrizioni presentando nota integrativa il 14.10.2019 (allegato n.20) ed allegando le relative note del 09.10.2019 con n.17710/14106 (allegato n.21), n.17711/14107 (allegato n.22) e n.17712/14108 (allegato n.23).

Sulla scorta di quanto sopra gli esecutati sono comproprietari dell'immobile pignorato con le seguenti quote indivise:

- quota di 2/12 della piena proprietà;

PROMOSSO DA

CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. MESSINA GIOVANNA

- CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO -

- ✚ quota di 5/12 della piena proprietà;
- ✚ - quota di 5/12 della piena proprietà.

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

Gli immobili pignorati fanno parte di un unico edificio, sito nel centro di Custonaci ad angolo tra la via Cofano e strada privata da denominare (allegati nn.24-25-26 e foto nn.1-2-3-4-5-6), catastalmente identificato all'N.C.E.U. con la particella 77 del foglio 81 di Custonaci (allegati nn.27-28), avente una superficie catastale di 310 mq e composto da (allegato n.29):

- **sub 1**, bene comune non censibile ai sub 3, 6 e 7 (cortile e camminamento);
- **sub 3**, piano terra, categoria C/6 (autorimessa), classe 5, consistenza 22 mq, rendita 34,09 euro, correttamente rappresentato dal punto di vista grafico e bene intestato ai tre esecutati in piena proprietà per le quote di 5/12 cadauno ad _____ e per la restante quota di 2/12 ad _____ (allegato n.30);
- **sub 6**, piano primo, categoria A/7 (appartamento di civile abitazione in villino), classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 721,25 euro, correttamente rappresentato dal punto di vista grafico e bene intestato ai tre esecutati in piena proprietà per le quote di 5/12 cadauno ad _____ e per la restante quota di 2/12 ad _____ (allegato n.31);
- **sub 7**, piano terra, categoria A/7 (appartamento di civile abitazione in villino), classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 697,22 euro, in minima parte da correggere graficamente (demolizione forno ed antistanti due piccoli locali di sgombero con pratica Scia urbanistica e docfa catastale), bene intestato ai tre esecutati in piena proprietà per le quote di 5/12 cadauno ad _____ e per la restante quota di 2/12 ad _____ (allegato n.32);

PROMOSSO D.

- CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO -

Il fabbricato pignorato nella sua interezza confina ad est con la via Cofano, a nord con strada privata da denominare, a sud con terreno libero di proprietà di terzi e ad ovest con altro terreno libero di proprietà degli esecutati.

Come sopra detto la situazione catastale dell'immobile risulta corretta ad eccezione della modifica della planimetria dell'appartamento al piano terra (sub 7) depositata presso l'Agenzia del Territorio per la quale, stante la demolizione avvenuta del forno e dei due piccoli locali di sgombero antistanti, occorrerebbe redigere e presentare sia una pratica Scia al Comune di Custonaci per la demolizione con pagamento della relativa sanzione forfettaria di €1.000,00 (ai sensi del comma 5 dell'art.3 della L.R.16/2016), dei bolli e diritti di segreteria e d'istruttoria per ulteriori circa €100,00, con relativo collaudo di fine lavori, che redigere e presentare all'Agenzia del Territorio di Trapani una pratica di variazione catastale Docfa con relativo elaborato planimetrico, per i quali occorrerebbe pagare diritti e sanzione per la tardiva presentazione per circa €400,00. Oltre a ciò occorrerebbe considerare un onorario di circa €1.500,00 oltre iva e contributi previdenziali al tecnico redattore delle due pratiche, il tutto per una spesa complessiva di circa €3.500,00. Lo scrivente ha prontamente evidenziato con propria nota al G.E. del 23.11.2019 (allegato n.33) tale necessità - assolutamente propedeutica nei normali trasferimenti immobiliari ai sensi del comma 1 dell'art.29 della L.52/1985 come modificato dal D.L. n.78 del 31.5.2010 e s.m.i. - il quale ha risposto a Sua volta con propria nota del 26.11.2019 specificando che tale regolarizzazione potrà essere eseguita dall'aggiudicatario a seguito del trasferimento coattivo del bene e di considerare tali costi nella stima del bene (allegato n.34).

d) Descrizione e stato di possesso dei beni pignorati.

Tutti i beni pignorati fanno parte di un unico edificio, edificato su un originario lotto oggi di circa 310 mq interamente recintato, avente due elevazioni fuori terra e piano di copertura con torrino (foto

PROMOSSO DA

CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. MESSINA GIOVANNA

- CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO -

nn.7-8) e spazi liberi a verde ed a cortile e/o camminamenti antistanti (foto nn.9-10-11). Risulta caratterizzato dall'aver struttura portante in c.a. con solai piani laterocementizi, tompagnature in blocchi di laterizio e tramezzature in segati di tufo, intonaci esterni con la finitura colorata ammalorata e con vistose tracce di distacchi d'intonaco dalle pensiline (foto nn.12-13-14-15-16), oltre ad una recinzione perimetrale in più parti danneggiata (foto n.17).

Al piano terra si trova un locale autorimessa "sub 3" ed un appartamento di civile abitazione "sub 7", a primo piano si trova un altro appartamento di civile abitazione "sub 6", mentre sul piano di copertura si trova il solo lastrico solare ed il torrino vano scala.

In dettaglio si ha (allegati nn.35-36):

A. Locale Autorimessa a piano terra (sub.3)

Il locale autorimessa, utilizzato dagli esecutati come locale di deposito attrezzi agricoli e di sgombero con accesso dalla via privata da denominare attraverso un cancello carrabile ed il cortile comune, risulta avere una superficie utile commerciale al netto dei muri di circa 17,50 mq (foto nn.18-19): risulta rifinito con pavimentazione in scaglietta, intonaci a base di calce, infisso d'ingresso con serranda avvolgibile metallica ed impianto elettrico sottotraccia ma non adeguato alla vigente normativa. Ha inoltre due aperture, una verso il cortile interno ed una verso i due piccoli locali di sgombero demoliti di cui si dirà in appresso.

Nel caso di vendita separata - a terzi rispetto all'appartamento del piano terra sub.7 - in aggiunta alla pratica di regolarizzazione dell'appartamento del piano terra occorrerà prevedere la chiusura di tali due piccole aperture con opere murarie per un ammontare di circa 500 euro oltre iva, sia per la rimozione e trasporto a rifiuto dei due infissi che per la chiusura con conci di tufo ed intonaco, attraverso una Scia urbanistica da presentare al Comune di Custonaci ed una variazione Docfa da inoltrare telematicamente all'Agenzia del Territorio con una spesa complessiva per spettanze professionali

- CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO -

di 1.000 euro oltre iva, diritti e contributi previdenziali. Se il locale autorimessa viene acquistato invece dallo stesso soggetto che acquista l'appartamento terrano non occorrerà effettuare tale pratica e lavori.

B. Appartamento civile abitazione piano terra (sub 7)

L'appartamento, utilizzato ai fini residenziali dagli esecutati ed a cui si accede sia dalla via Cofano che dalla strada privata laterale, risulta planimetricamente composto da soggiorno (foto nn.21-22), disimpegno (foto n.23), bagno (foto n.24), cucina (foto n.25), salone (foto n.26), letto, due camerette (foto n.27), veranda in parte coperta (foto n.28) con cortile chiuso da cui diparte una delle due scale di accesso all'appartamento soprastante e l'accesso ai due locali di sgombero demoliti ed al garage. I due locali di sgombero adiacenti al garage ed alla predetta veranda risultano essere state demoliti, come il forno che ne rappresentava una piccola appendice, ed attualmente vi sono solo i residui dei muri perimetrali ormai ridotti a recinzione irregolare ed al loro interno vi è vegetazione spontanea (foto nn.29-30-31-32). La superficie utile commerciale dell'appartamento, al netto dei muri e compreso il 60% della superficie non residenziale ragguagliata, risulta essere di 186,13 mq.

Relativamente alle rifiniture e condizioni risulta rifinito e completato in tutte le sue parti con pavimentazioni e rivestimenti in parte in scaglietta ed in parte in gres risalente all'epoca della sua costruzione, pareti intonacate al civile, infissi esterni in legno massello verniciato all'interno e con persiane all'esterno al naturale, infissi interni in legno in parte tamburati ed in parte in legno massello verniciato, sanitari in gres e rubinetteria cromata, impianto elettrico ed idrico sottotraccia ma non adeguato alla vigente normativa. Nell'appartamento risultano tracce di umidità da risalita su alcuni muri e muffe da condensa sulle pareti e soffitti di alcune stanze (foto nn.33-34).

Stante la demolizione effettuata dei due locali di sgombero senza alcun provvedimento autorizzativo occorre effettuarne dopo il trasferimento - sulla scorta del relativo Decreto - la regolarizzazione urbanistica e catastale di cui sopra.

C. Appartamento civile abitazione piano primo (sub 6)

L'appartamento, utilizzato ai fini residenziali dagli esecutati ed a cui si accede sia dalla via Cofano attraverso una scala elicoidale (foto n.35) attraverso l'altra scala che diparte dal cortile dell'appartamento al piano terra (foto n.36), risulta planimetricamente composto da ingresso, soggiorno-salone (foto nn.37-38), disimpegno (foto n.39), cucina (foto n.40), bagno (foto nn.41-42), letto (foto n.43), due camerette (foto nn.44-45), due verande coperte con antistanti balconi perimetrali (foto n.46) e terrazzino sulla copertura del locale autorimessa (foto nn.47-48). Dall'ingresso si diparte poi la scala interna per l'accesso ai lastrici solari di copertura (foto n.49). La superficie utile commerciale dell'appartamento, al netto dei muri e compreso il 60% della superficie non residenziale ragguagliata, risulta essere di 210,25 mq, oltre l'ampio lastrico solare ed il terrazzino.

Relativamente alle rifiniture e condizioni risulta rifinito e completato in tutte le sue parti con pavimentazioni e rivestimenti in marmo levigato, pareti intonacate al civile, infissi esterni in legno massello con persiane, infissi interni in legno massello del tipo artigianale, sanitari in gres e rubinetteria cromata, impianto elettrico ed idrico sottotraccia ma non adeguato alla vigente normativa. L'appartamento risulta in buone condizioni e presenta solo delle microlesioni su alcuni muri con tracce di muffe da condensa sulle pareti e soffitto del torrino vano scala d'accesso ai lastrici solari (foto n.50).

Per tale appartamento, ai fini della vendita, non occorre alcuna regolarizzazione amministrativa, a meno che non voglia essere venduto singolarmente ed in tal caso occorre prevedere l'eventuale demolizione della seconda scala dal cortile del piano terra che, a parte le opere murarie per un ammontare di circa €.3.000,00 oltre iva per la demolizione ed il trasporto a rifiuto della scala in c.a. con ringhiera metallica, abbisogna di una Scia urbanistica da presentare al Comune di Custonaci con relativa direzione dei lavori e coordinamento della sicurezza e due variazioni Docfa - per le planimetrie dei due appartamenti del piano terra e primo - da inoltrare telematicamente all'Agenzia del Territorio, con una

spesa complessiva per spettanze professionali di ulteriori €2.000,00 oltre iva, diritti e contributi previdenziali.

e) Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene pignorato.

Sui beni pignorati risulta il seguente gravame:

- Atto di Pignoramento Immobiliare del 25.01.2019 del Tribunale di Trapani, contro
sulle rispettive quote indivise di 2/12 del primo e 5/12 cadauno degli
altri due degli attuali sub 3-6-7 della particella 77 del foglio 81 di Custonaci, a favore dell'Avvocato
trascritta il 15.02.2019 al n.3052/2358.

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

Gli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo fanno parte di un edificio costruito con originario progetto approvato dalla C.E.C. nella seduta del 07.07.1967 e relativo Nulla Osta all'esecuzione dei lavori rilasciata il 15.07.1967.

Di seguito, senza alcun provvedimento autorizzativo, il fabbricato è stato ampliato nel 1982 e per questo recentemente interamente sanato ai sensi della L.47/85 con Concessione Edilizia in Sanatoria n.820/2012 del 04.10.2012 (allegato n.37).

Per l'immobile risulta essere stata presentata istanza di allaccio alla pubblica fognatura comunale (allegato n.38) ma non risulta essere stato richiesto il relativo certificato di abitabilità.

L'immobile nella sua interezza risulta avere una volumetria complessiva, compresa quella dei due piccoli locali di sgombero demoliti, di 1.624,021 mc (allegato n.39).

Dal punto di vista urbanistico il lotto su cui insiste il fabbricato ricade secondo il Programma di fabbricazione in zona omogenea B (allegato n.40), mentre secondo il Piano Regolatore Generale in zona omogenea C1 (allegato n.41), con indice edificatorio abbondantemente utilizzato.

PROMOSSO DA:

CUSTODE GIUDIZIARIO A ~~AVV. PIETRO G. CATALANO~~

- CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO -

Come sopra detto l'immobile risulta urbanisticamente e catastalmente in regola ad eccezione di quanto sopra detto e quantificato, necessario per la realizzata demolizione dei due locali di sgombero e del piccolo forno al piano terra.

g) Eventuali oneri condominiali e/o lavori da realizzare

Non risulta costituito alcun condominio tra gli esecutati, mentre come sopra detto l'immobile abbisogna di importanti opere di manutenzione straordinaria degli esterni (risanamento strutturale e rifacimento prospetti, impermeabilizzazione delle coperture, sistemazione della recinzione perimetrale e consolidamento delle mura residue dalla demolizione dei due locali di sgombero), oltre che di ammodernamento delle tre unità che lo costituiscono.

h) Valutazione dei due immobili pignorati

❖ **Valore catastale**

Dal nuovo estimo, così come previsto dalla vigente normativa, il valore catastale degli immobili pignorati risulta essere:

✦ **sub 3 - Locale autorimessa piano terra**

categoria C/6 ===== rendita 34,09 euro =====> Valore catastale = €. 4.295,34

✦ **sub 6 - Appartamento civile abitazione piano Primo**

categoria A/7 ===== rendita 721,75 euro =====> Valore catastale = €. 90.940,50

✦ **sub 7 - Appartamento civile abitazione piano Terra**

categoria A/7 ===== rendita 697,22 euro =====> Valore catastale = €. 87.849,72

somma un valore catastale di **€ 183.085,56**

PROMOSSO DA

~~CONSIGLIO GIUDIZIARIO AV...~~

- CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO -

❖ **Valore di stima attuale**

Esaminata la descrizione degli immobili in questione, anche in riferimento all'intero complesso immobiliare di cui fanno parte, definite inoltre tutte le caratteristiche ubicazionali ed accertato il loro stato di conservazione e di manutenzione, considerando altresì le spese per la regolarizzazione urbanistico-catastale, si è stimato il valore attuale di mercato calcolato con il metodo sintetico comparativo.

Nelle attuali condizioni di mercato della compravendita immobiliare, confrontando gli immobili in esame con altri consimili venduti in zona ed aventi condizioni ottimali, il loro valore viene infatti determinato in base alla superficie utile commerciale che offrono 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 €1.000,00/mq per gli appartamenti terrani, €1.100,00/mq per gli appartamenti piani superiori e €800,00/mq per le autorimesse. 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:

sub 3 - Locale autorimessa piano terra

Superficie utile commerciale del locale pari a 17,50 mq e gli specifici coefficienti di riduzione:

- Condizioni e stato (da ammodernare completamente) = 0,50
- Spesa per eventuale regolarizzazione in caso di vendita separata = 0,60
- Spesa per quota opere di manutenzione parti comuni immobile di cui fa parte = 0,70

=> media 0,60

si ha => $V = P_{max} * S.U. * K_i = (€ 800,00 \times 17,50 \text{ mq} \times 0,60) = € 8.400,00$

€ 8.400,00 (dicesi euro ottomilaquattrocento/00centesimi)

PROMOSSO DA

CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. ~~MISSINA GIOVANNA~~

- CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO -

sub 6 - Appartamento civile abitazione piano primo

Superficie utile commerciale del locale pari a 210,25 mq e gli specifici coefficienti di riduzione:

- Mancanza area di parcheggio di pertinenza = 0,50
- Condizioni e stato (da ammodernare) = 0,70
- Spesa per eventuale regolarizzazione in caso di vendita separata = 0,60
- Spesa per quota opere di manutenzione parti comuni immobile di cui fa parte = 0,50

=> media 0,575

si ha => $V = P_{\max} * S.U. * K_i = (\text{€} \cdot 1.100,00 \times 210,25 \text{ mq} \times 0,575) = \text{€} \cdot 132.983,12$

ed in cifra tonda

€. 133.000,00 (dicesi euro centotrentatre/00centesimi)

sub 7 - Appartamento civile abitazione piano terra

Superficie utile commerciale del locale pari a 186,13 mq e gli specifici coefficienti di riduzione:

- Mancanza area di parcheggio di pertinenza = 0,50
- Condizioni e stato (completamente da ammodernare) = 0,50
- Spesa per eventuale regolarizzazione in caso di vendita separata = 0,55
- Spesa per quota opere di manutenzione parti comuni immobile di cui fa parte = 0,50

=> media 0,512

si ha => $V = P_{\max} * S.U. * K_i = (\text{€} \cdot 1.000,00 \times 186,13 \text{ mq} \times 0,50) = \text{€} \cdot 95.298,56$

ed in cifra tonda

€. 95.000,00 (dicesi euro novantacinquemila/00centesimi)

PROMOSSO DA:

CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. ~~ANGELO CATALANO~~

- CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO -

i) Somma valori stimati dei beni pignorati

La somma dei valori stimati dei tre beni stimati, comprensivo di tutte le pertinenze comuni, risulta essere pari a €.(8.400,00+133.000,00+95.000,00)= **€.236.400,00**

j) Eventuale divisibilità dei beni pignorati

Essendo la titolarità degli immobili oggetto del presente procedimento esecutivo intestato in piena proprietà esclusiva ai tre esecutati non è necessario redigere alcuna ipotesi di divisione degli stessi.

k) Redazione Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Il sottoscritto ha poi provveduto alla redazione degli Attestati 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: questo è necessario per due appartamenti, mentre non è necessario per l'autorimessa. E' stata anche effettuata la prevista registrazione al Catasto Energetico Regionale per l'attribuzione del ID che risultano così essere:

sub 7 - Appartamento civile abitazione piano Terra

ID= 651800

Classe Energetica = F

Indice di Prestazione Energetica IPE di 183,40 kwh/anno (allegato n.42).

sub 6 - Appartamento civile abitazione piano Primo

ID= 651808

Classe Energetica = G

Indice di Prestazione Energetica IPE di 241,08 kwh/anno (allegato n.43).

I) Prospetto riepilogativo con prezzo base d'asta degli immobili pignorati

Unità n. 1 = sub 3 (Locale Autorimessa PianoTerra)

" Piena proprietà di un locale autorimessa, avente superficie utile commerciale di 17,50 mq, posto al piano terra di un edificio posto ad angolo tra la via Cofano e via da denominare a Custonaci (TP), catastalmente censito all'N.C.E.U. al foglio 81 di Alcamo, particella 77, **sub 3**, piano terra, categoria C/6 (autorimessa), classe 5, consistenza 22 mq, rendita 34,09 euro, correttamente intestata ai tre esecutati in piena proprietà ciascuno per le proprie quote. Nella sua interezza confina a nord con cortile comune con accesso dalla via privata da denominare, ad ovest con terreno libero degli esecutati, ad est con cortile di pertinenza dell'appartamento di piano terra degli esecutati e a sud con terreno libero di proprietà di terzi. Prezzo base di vendita €.8.400,00 ".

Unità n. 2 = sub 7 (Appartamento civile abitazione Piano Terra)

"Piena proprietà di un appartamento di civile abitazione, avente superficie utile commerciale di 186,13 mq, posto al piano terra di un edificio posto ad angolo tra la via Cofano e via da denominare a Custonaci (TP), catastalmente censito all'N.C.E.U. al foglio 81 di Alcamo, particella 77, **sub 7**, piano terra, categoria A/7 (appartamento di civile abitazione in villino), classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 697,22 euro, correttamente intestata ai tre esecutati in piena proprietà ciascuno per le proprie quote. Nella sua interezza confina ad ovest, nord ed est con giardino-cortile comune e a sud con terreno libero di proprietà di terzi. Classe Energetica F ed Indice di Prestazione Energetica 183,40 kwh/anno. Prezzo base di vendita €.95.000,00 ".

Unità n. 3 = sub 6 (Appartamento civile abitazione Piano Primo)

"Piena proprietà di un appartamento di civile abitazione, avente superficie utile commerciale di 210,25 mq, posto al piano primo di un edificio posto ad angolo tra la via Cofano e via da denominare a Custonaci (TP), catastalmente censito all'N.C.E.U. al foglio 81 di Alcamo, particella 77, **sub 6**, piano primo,

PROMOSSO

CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. ~~XXXXXXXXXXXX~~

- CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO -

categoria A/7 (appartamento di civile abitazione in villino), classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 721,25 euro, correttamente intestata ai tre esecutati in piena proprietà ciascuno per le proprie quote. Nella sua interezza confina ad ovest, nord ed est con giardino-cortile comune e a sud con terreno libero di proprietà di terzi. Classe Energetica G ed Indice di Prestazione Energetica 241,08 kwh/anno. Prezzo base di vendita €.133.000,00 ".

VI - Conclusioni

Pertanto con la presente relazione, composta di n.17 pagine dattiloscritte, n.50 foto e n.43 allegati, compresi n.2 Attestati di Prestazione Energetica dei due appartamenti, ritiene di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Trapani, lì 28.11.2019

Il C.T.U.

Arch. Salvatore Angelo Catalano



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