- CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO -

TRIBUNALE DI TRAPANI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Alessandra MICARI
Procedimento n.100/2025 R.G.E.
promosso dalla
BNL S.p.a. (Avv. ROMANO Laura)
nei confronti
della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxx
Custode Giudiziario: Avv. GIANNO Francesca

****

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 Dott.ssa Alessandra MICARI in data 026.12.2025 (allegato n.1) ha conferito al sottoscritto Arch. Catalano Salvatore Angelo, Libero Professionista iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Trapani con il n.622 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale di Trapani, il quale dopo aver ricevuto la pec nella giornata del 05.01.2026 (allegato n.2) ha regolarmente accettato nella stessa giornata prestando il giuramento telematico (allegato n.3) l'incarico di C.T.U. per eseguire tutti gli accertamenti e la valutazione dell'immobile di proprietà dell'esecutata pignorato nel procedimento di cui in epigrafe. A seguire si è chiesta l'autorizzazione all'utilizzo del proprio automezzo che è stata concessa dal G.E. in data 13.01.2025 (allegato n.4).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

II – Fatti

L'odierna esecutata Sig.ra xxxxxxxxxxxx ha acquistato la piena proprietà dell'immobile pignorato dalla 3G Costruzioni & Servizi S.r.l., la quale aveva precedentemente contratto con la BNL S.p.a. in data 06.06.2006 con rep.68967 un Contratto di Finanziamento (allegato n.5), che a sua volta è stato trasferito in quota parte con Atto di quietanza e frazionamento di finanziamento rogato a Palermo (PA) dal Notaio Andrea Sorrentino il 14.05.2010 con rep.62.067 ed ivi registrato il 21.05.2010 al n.5208 (allegato n.6).

A seguito del mancato pagamento delle rate di tale finanziamento la BNL S.p.a. ha dapprima emesso Atto di Precetto notificato il 19.06.2025 (allegato n.7), successivo Atto di Pignoramento Immobiliare per €.53.429,24 oltre interessi, accessorie e spese legali, notificato il 12.09.2025 (allegato n.8) e regolarmente trascritto il 15.09.2025 al n.21915/18305 (allegato n.9), mentre in ultimo veniva presentata Istanza di Vendita (allegato n.10) ed iscritto a ruolo il procedimento presso la Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Trapani al n.100/2025 R.G.E.

III - Immobile da valutare

Lo scrivente dopo aver prestato il giuramento di rito dava quindi prontamente esecuzione al proprio mandato effettuando tutti i necessari accertamenti tecnico-documentali e di cui si relaziona.

Dall'esame del carteggio agli atti e dai successivi accertamenti è emerso che l'attivo dell'esecuzione da valutare risulta costituito da un *Appartamento di civile abitazione posto al piano terra di un edificio a due elevazioni fuori terra, facente parte del "Residence Le Rose", sito a San Vito Lo Capo (TP) con accesso sia dalla via Senia n.80 che dalla via Ignazio Buttitta s.n.* (allegato n.21 e foto nn.1-2)

IV – Sopralluogo

Per l'espletamento del mandato ricevuto lo scrivente, dopo aver svolto le necessarie propedeutiche indagini informative e conoscitive ed avere reperito tutta la necessaria documentazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

degli immobili pignorati sia agli atti in Tribunale che presso l'Agenzia del Territorio di Trapani, concordandolo con il Custode Giudiziario Avv. Gianno Francesca, dopo aver provveduto a comunicarlo alla parte esecutata con lettera A.R. e creditrice con pec (allegato n.11), effettuava l'inizio delle operazioni peritali in data 28.01.2026 alle ore 10.30 presso l'immobile pignorato in San Vito Lo Capo: in tale occasione, in presenza del Custode Giudiziario e della Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxx, si è proceduto ad effettuare la ricognizione, le misurazioni e tutte le necessarie ritrazioni fotografiche dell'immobile pignorato (allegato n.12). A seguire lo scrivente, non essendo disponibile agli atti, provvedeva a chiedere copia del titolo di proprietà all'Archivio Notarile di Palermo (allegato nn.13-14), salvo poi riceverlo in copia dall'esecutata nel corso delle operazioni peritali senza alcun costo per la procedura.

Altresì in data 02.02.2026 si procedeva a richiedere accesso agli atti della Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani (allegato n.15) e del SUE di San Vito Lo Capo (allegato n.16), effettuandone i gli accessi rispettivamente il 23 e 25-27.02.2025: in tale occasione mentre presso la Soprintendenza si ritrovava il fascicolo e dopo averne preso visione se ne traeva copia (allegato n.17), presso il SUE di San Vito Lo Capo pur avendone ritrovato traccia nei registri (allegato n.18) nei due accessi in sito non si è ritrovato il fascicolo specifico ma solamente quelli della lottizzazione.

A seguire veniva redatto il Modulo congiunto tra il C.T.U. ed il Custode ed inoltrato agli atti della procedura (allegato n.19).

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 necessaria per il trasferimento dell'immobile pignorato.

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

Agli atti della procedura esecutiva risulta allegata la certificazione redatta dal Notaio Francesco Cesarini di Bologna il 22.10.2025 con tutte le risultanze ipocatastali dell'immobile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento che come sopra riportato è stato trascritto in data 15.10.2025 e quindi almeno fino al 2005, cosa questa correttamente effettuata dalla parte creditrice (allegato n.20).

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 di quanto agli atti del procedimento e di quanto reperito in copia conforme all'Archivio Notarile si è appurato che la titolarità del bene pignorato risulta essere pervenuta all'odierna esecutata in piena proprietà con Atto di Compravendita rogato a Palermo dal Notaio Andrea Sorrentino il 04.06.2010 con rep.62.130 ed ivi registrato e trascritto (allegato n.21).

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

L'appartamento, come detto posto al piano terra di un maggiore edificio a due elevazioni fuori terra con accesso sia dalla via Senia n.80 (foto n.3-4) che dalla via Ignazio Buttitta s.n. (foto n.5), nella sua interezza confina a nord con la via Ignazio Buttitta, a sud con spiazzo privato di accesso in comune con gli altri lotti dalla via Senia, ad est con il lotto 27 di proprietà di terzi e ad ovest con il lotto 26 di proprietà di terzi (allegati nn.22-23).

Dal punto di vista catastale l'immobile risulta censito all'N.C.E.U. nel foglio di mappa 6 di San Vito Lo Capo con la particella 1512, sub 6, categoria A/3, classe 8, consistenza 2,5 vani, piano terra, rendita 161,39 euro, ben intestato (allegati nn.24-25-26-27).

d) Descrizione e stato di possesso dei beni pignorati.

L'appartamento, a cui si accede sia dalla via Buzzitta attraverso un vialetto privato che dalla via Senia attraverso uno spiazzo comune, si trova al piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

terra facente parte del "Residence Le Rose". Le due unità su piano terra e primo sono distinte ed hanno ciascuna ingresso separato. L'appartamento pignorato si compone di soggiorno (foto nn.6-7), camera con cabina (foto n.8), disimpegno, bagno (foto n.9), riposto e cucina/pranzo nella veranda coperta (foto nn.10-11) con piccolo giardino (foto n.12): il tutto per una superficie utile commerciale al netto delle mura di 44,38 mq, oltre 26,11 mq di veranda coperta e 30,72 di giardino.

Le rifiniture sono di buona qualità con pavimentazione e rivestimenti dei servizi in ceramica, sanitari in gres e rubinetteria cromata di tipo economico, pareti e soffitti intonacati al civile ad eccezione di alcune porzioni con rivestimento in pietrame di buona fattura, infissi interni in legno massello, infissi esterni in legno con persiane ad eccezione di quelli della chiusura della veranda in alluminio color legno con ampie vetrature. La veranda è realizzata con struttura lignea e soprastanti coppi. Nel giardino, interamente pavimentato, si trovano un piccolo barbeque prefabbricato ed un piano di lavoro con lavabo esterno (foto nn.13-14). Dal punto di vista impiantistico l'appartamento è dotato di impianti a norma, condizionatori non attivi e boiler scaldacqua elettrico. Da notare che a causa dello stato d'abbandono dell'appartamento di primo piano lo stabile ha prospetti necessitevoli di manutenzione. L'appartamento risulta abitato dall'esecutata unitamente al proprio nucleo familiare e risulta essere in discreto stato d'uso.

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

Sull'immobile pignorato risultano i seguenti gravami:

- Ipoteca volontaria a garanzia del finanziamento iscritto il 15.06.2006 al n.18.732/5.433 di €.3.000,00 a carico 3G costruzioni & Servizi s.r.l. ed in favore BNL S.r.l di cui l'esecutata con relativo frazionamento se n'è assunto l'impegno per un montante ipotecario di €.200.000,00;
- Ipoteca giudiziaria in forza del Verbale di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Trapani e trascritto il 15.10.2025 al n.21915/18305 a favore della BNL S.p.a.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Dal punto di vista urbanistico l'appartamento fa parte di un piccolo complesso condominiale denominato "Residence Le Rose" con diversi fabbricati a due elevazioni fuori terra, ciascuno con appartamenti distinti a piano terra e primo e spiazzo comune di accesso dalla via Senia, realizzato con Concessione Edilizia n.80/2005 del 15.07.2005 e per le varianti interne ed al prospetto sud con successiva Autorizzazione Edilizia n.96/2007.

A seguire, ai fini del conseguimento dell'Abitabilità, risulta essere stata presentata il 01.03.2010 la perizia giurata ai sensi del comma 2 dell'art.3 della L.R.17/94 che, ai sensi del comma 1 dello stesso articolo, ne consente l'ottenimento assentito trascorsi 60 giorni dalla presentazione della stessa all'Ufficio Tecnico Comunale.

Come sopra descritto presso il SUE del Comune di San Vito Lo Capo non è stato possibile, nonostante le due giornate di ricerca, ritrovare il fascicolo del fabbricato ma solamente quello relativo alla precedente lottizzazione edilizia del 2001 di cui il complesso fa parte.

Alla Soprintendenza BB.CC.AA. di Trapani si è invece visionato e tratto copia del progetto (allegato n.28) che è stato alla base della predetta Concessione Edilizia ed Autorizzazione Edilizia in variante, ragion per cui si ha ragione di credere che questo sia il progetto autorizzato, suffragato anche sia dalla planimetria catastale che dalla planimetria allegata al compromesso (allegato n.29). Dalla presa visione di tale documentazione autorizzativa rispetto allo stato attuale dei luoghi si evince la presenza di alcune opere realizzate dalla ditta esecutata senza alcun provvedimento autorizzativo ed in particolare la diversa distribuzione interna e la realizzazione della veranda esterna chiusa ed utilizzata come ampliamento dell'appartamento con evidente aumento della superficie residenziale. Abusive sono altresì la totale pavimentazione del giardino e la realizzazione del barbecue e della zona di lavoro con lavabo esterno, che hanno di fatto ridotto totalmente la zona destinata a verde del lotto. Ai fini della regolarizzazione di tali abusi si evidenzia come sia possibile farlo per la diversa distribuzione interna con una Scia di regolarizzazione pagandone la sanzione di €.1.032,00 e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

presentando la relativa pratica urbanistica al SUE di San Vito Lo Capo e la pratica di regolarizzazione catastale all'Agenzia del Territorio di Trapani: il costo tra diritti, sanzioni ed onorari si aggira sui 7/8.000,00 euro. Non è invece possibile regolarizzare la veranda coperta sia dal punto di vista urbanistico per il palese aumento della volumetria non disponibile e sia dal punto di vista paesaggistico in quanto la Soprintendenza non autorizza verande che siano al di sopra del 30% della superficie coperta che nel caso specifico risulta essere invece di ben oltre il 50%. Occorre quindi considerare un costo per la rimozione e lo smaltimento di tali opere abusive ed il ripristino dello stato legittimo stimato in 10-12.000,00 euro.

g) Eventuali oneri condominiali e/o lavori da realizzare

La parte esecuta ha fornito un vecchio regolamento condominiale (allegato n.30) che però non risulta mai essere stato utilizzato dai proprietari delle diverse unità che costituiscono il residence: di fatto, anche per l'inutilizzo di alcune unità ancora in capo alla ditta esecutrice ed oggetto di azioni giudiziarie, non vi sono spese condominiali e l'unico spazio comune, rappresentato dallo spiazzo d'accesso dalla via Senia, viene gestito in economia tra i dirimpettai.

h) Valutazione dell'immobile pignorato

❖ ***Valore catastale***

Dal nuovo estimo, così come previsto dalla vigente normativa, il valore catastale dell'immobile pignorato risulta essere:

categoria A/3 (*appartamento di tipo economico*) = rendita 161,39 euro => valore catastale €.20.335,14

❖ ***Valore di stima attuale***

Esaminata la descrizione dell'immobile pignorato in questione, anche in riferimento al maggiore edificio di cui fa parte, definite inoltre tutte le caratteristiche ubicazionali ed accertato lo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stato di conservazione e di manutenzione si è stimato il suo valore attuale di mercato calcolato con il metodo sintetico comparativo.

Nelle attuali condizioni di mercato della compravendita immobiliare, confrontando l'immobile 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 offre moltiplicato per il prezzo unitario.

Da un'accurata indagine e da numerosi riscontri ed informazioni assunte nella zona e tramite agenzie immobiliari si è riscontrato tale valore, riferito al meglio per la superficie utile cioè senza comprendere i muri interni ed esterni.

Utilizzando poi la formula [V= Pmax*s.u.*Ki], con V= valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, Pmax= prezzo massimo dell'immobile di riferimento nella zona, S.U.= superficie utile immobile al netto dei muri e Ki = sommatoria dei coefficienti di riduzione del manufatto, si è determinato il valore attuale dell'immobile pignorato.

In dettaglio si ha:

- Valore di zona al nuovo = €.2.700,00/mq
- Superficie utile commerciale [44,38 + 0,20*(26,11+30,49)]= 55,70 mq
- Coefficienti di riduzione:
  - Età e condizioni generali (15 anni - discrete) = 0,75
  - Qualità delle rifiniture (discrete- da ammodernare) = 0,75
  - costi di regolarizzazione (circa 20.000 euro) = 0,80 => media 0,766

  si ha => V = Pmax * S.U. * Ki = (€. 3.000,00 x 55,70 mq x 0,766) = €.127.998,60

A tale valore stimato, vista la nota minore esitabilità del bene pignorato nelle vendite immobiliari giudiziarie rispetto alla vendita nella libera contrattazione, così come previsto dall'art.568, comma 3 c.p.c., si applica una riduzione del 15%, per cui si ha un valore di €.(127.998,60*0,85)=€.108.798,81

ed in cifra tonda **€.109.000,00** *(dicesi eurocentonovemila/00centesimi)*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

i) Redazione Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Il sottoscritto ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento, il cosiddetto APE, reso obbligatorio per i trasferimenti con l'art.6 del D.L. 63/2013 di modifica al D.Lgs. 192/2005, effettuandone la prevista registrazione il 19.04.2025 al Catasto Energetico Regionale per l'attribuzione del ID. Nello specifico pertanto si ha (allegato n.31):

APE con scadenza 02.03.2036

ID= 20260302-081020-73798

Classe Energetica = E

Indice di Prestazione Energetica IPE = 213,70 kwh/m^2 anno.

j) Prospetto riepilogativo con prezzo base d'asta dell'immobile pignorato

"Piena proprietà di un appartamento di civile abitazione posto al piano terra di un piccolo fabbricato a due elevazioni fuori terra facente parte del "Residence Le Rose" sito a San Vito Lo Capo (TP) con accesso sia dalla via Senia n.80 che dalla via Ignazio Buttitta s.n. L'immobile nella sua interezza confina a nord con la via Ignazio Buttitta, a sud con spiazzo privato di accesso in comune con gli altri lotti dalla via Senia, ad est con il lotto 27 di proprietà di terzi e ad ovest con il lotto 26 di proprietà di terzi. Dal punto di vista catastale l'immobile risulta censito all'N.C.E.U. nel foglio di mappa 6 di San Vito Lo Capo con la particella 1512, sub 6, categoria A/3, classe 8, consistenza 2,5 vani, piano terra, rendita 161,39 euro, ben intestato. Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento con Classe Energetica E, ID= 20260302-081020-73798 ed Indice di Prestazione Energetica 213,70 kwh/m2 anno. Prezzo base di vendita €.109.000,00 ".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VI - Conclusioni

Pertanto con la presente relazione, composta di n.10 pagine dattiloscritte, n.14 foto e n.31 allegati, compreso un Attestati di Prestazione Energetica, ritiene di avere assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Trapani, lì 02.03.2026

Il C.T.U.

Arch. Salvatore Angelo Catalano

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI TRAPANI
Arch. S.re ANGELO CATALANO Albo n. 622



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009