

TRIBUNALE DI TRAPANI

ASTE GIUDIZIARIE® Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ASTE GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA SOSTITUTIVA

della precedente datata 10/06/2025

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giovanni Campisi

Esperto: Arch. Santoro Luciano

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare n° 121/2024 del R.G.E.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	4
Descrizione	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	7
Precisazioni	7
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	14
Stima / Formazione lotti	15

In data 05/05/2025, il sottoscritto Arch. Santoro Luciano, con studio in Corso Piersanti Mattarella, 142 - 91100 - Trapani (TP), email santoro.luciano@tiscali.it, PEC luciano.santoro@archiworldpec.it, Tel. 0923 555 611, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castellammare del Golfo (TP) - via Segesta n. 217, angolo con la via Enrico Berlinguer, piano primo (Coord. Geografiche: 38°01'09,07" nord - 12°53'09,88" est)

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castellammare del Golfo (TP) - via Segesta n. 217, angolo con la via Enrico Berlinguer, piano primo

DESCRIZIONE

Piena proprietà per la quota di diritto di 1/1 di un appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un edificio di maggiori dimensioni a sei elevazioni fuori terra, sito in Castellammare del Golfo (TP) nella via Segesta n. 217, da cui ha accesso, angolo con la via Enrico Berlinguer, composto detto appartamento da ingresso, soggiorno, tre vani letto, cucina, bagno, w.c., disimpegno, ripostiglio, lavanderia, pozzo di luce nonché balcone prospiciente sulla via Segesta.

I tre vani letto si affacciano sulla via Enrico Berlinguer, la cucina sulla via Segesta ed il soggiorno sia sulla via Segesta che sulla via Enrico Berlinguer.

Il bagno ed il w.c. ricevono luce ed aria dal pozzo di luce interno.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il sottoscritto C.T.U., verificata la completezza dei documenti di cui al punto 1 lett. a) del mandato ricevuto, ha proseguito le operazioni peritali operando l'aggiornamento della visura storica catastale fino alla data del 07/05/2025 ed allegando lo stralcio della mappa catastale, nonché l'aggiornamento dell'ispezione ipocatastale fino alla data del 06/06/2025.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutari:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con la via Enrico Berlinguer, ad est in parte con la via Segesta ed in parte con vano scala e vano ascensore condominiali, a sud in parte con proprietà di **** Omissis **** ed in parte con vano scala e vano ascensore condominiali, ad ovest in parte con proprietà di **** Omissis **** e di **** Omissis **** ed in parte con vano scala condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	128,84 mq	146,73 mq	1	146,73 mq	2,87 m	1
Balcone scoperto	7,73 mq	7,73 mq	0,25	1,93 mq	0,00 m	1
pozzo di luce	3,44 mq	4,06 mq	0,50	2,03 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				150,69 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				150,69 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 20/04/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 603, Sub. 3 Categoria A2 Cl.8, Cons. 7 vani Rendita € 1,17 Piano 1
Dal 20/04/1990 al 30/04/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 603, Sub. 3 Categoria A2 Cl.8, Cons. 7 vani Rendita € 1,17 Piano 1
Dal 30/04/1990 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 603, Sub. 3 Categoria A2 Cl.8, Cons. 7 vani

		Rendita € 1,17 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 18/08/1995	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 603, Sub. 3 Categoria A2 Cl.8, Cons. 7 vani Rendita € 578,43 Piano 1
Dal 18/08/1995 al 05/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 603, Sub. 3 Categoria A2 Cl.8, Cons. 7 vani Rendita € 578,43 Piano 1
Dal 05/11/2002 al 30/11/2010	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 603, Sub. 3 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 vani Rendita € 415,75 Piano 1
Dal 30/11/2010 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 603, Sub. 3 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 vani Rendita € 415,75 Piano 1
Dal 09/11/2015 al 06/05/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 49, Part. 603, Sub. 3 Categoria A2 Cl.6, Cons. 7 vani Superficie catastale 154 mq Rendita € 415,75 Piano 1

La data del 30/06/1987 corrisponde a quella dell'impianto meccanografico.

Classamento automatico del 16/12/1986 (n. 1732/1986).

Variazione d'intestazione del 20/04/1990: atto di divisione n. 6084 di rep. del 20/04/1990 notaio A. Tranchida.

Variazione d'intestazione del 30/04/1990: atto di rettifica n. 6154 di rep. del 30/04/1990 notaio A. Tranchida.

Variazione del quadro tariffario dell'01/01/1992.

Variazione d'intestazione del 18/08/1995: atto di compravendita n. 104861 di rep. notaio F. Incardona.

Variazione nel classamento del 05/11/2002: Pratica n. 282275 (n. 54.1/2000).

Variazione d'intestazione del 30/11/2010: atto di compravendita n. 13635 di rep. notaio Manfredi Marretta.

Variazione del 09/11/2015: inserimento superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015, dati relativi alla planimetria di presentazione del 16/12/1986, prot. n. 000001732.

La data del 06/05/2025 corrisponde a quella della visura storica catastale effettuata in quella data ed allegata

alla presente.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	49	603	3		A2	6	7 vani	154 mq	415,75 €	1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 04/06/2025, non sussisteva la corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale datata 05/09/1986.

Tali difformità consistono:

- nello spostamento della parete divisoria posta a nord dell'ingresso;
- nello spessore delle pareti del pozzo di luce.

Tali difformità non influiscono sulla rendita catastale.

Per la regolarizzazione catastale occorre presentare in catasto fabbricati una nuova planimetria aggiornata allo stato dei luoghi.

Gli oneri professionali per tale pratica sono pari ad € 500,00 a carico dell'acquirente.

PRECISAZIONI

Si osserva che, nella Sezione C - Soggetti della Nota di Trascrizione del Verbale di pignoramento immobili dell'08/11/2024 (Reg. Gen n. 23065 e Reg. Part. n. 19223), il soggetto contro risulta essere **** Omissis **** con codice fiscale **** Omissis ****.

Ciò premesso si evidenzia quanto segue:

- nell'atto di compravendita n. 13.635 di repertorio e n. 6470 della raccolta del 30/11/2010 ai rogiti del notaio Manfredi Marretta, registrato a Trapani il 02/12/2010 al n. 4371 ed ivi trascritto il 03/12/2010 ai nn. 26937/19219, si evince che il debitore è denominato **** Omissis **** con codice fiscale **** Omissis ****, quest'ultimo diverso da quello riportato nella Nota di Trascrizione del Verbale di pignoramento immobili;

- nella visura storica catastale si evince che l'immobile è intestato a **** Omissis **** con codice fiscale **** Omissis **** e nella cui nota a margine della stessa emerge che detto codice fiscale è collegato al codice fiscale **** Omissis ****, quest'ultimo diverso da quello riportato nella Nota di Trascrizione del Verbale di pignoramento immobili;

- nell'atto di accettazione di proposta contrattuale di mutuo e di costituzione di ipoteca n. 37984 di repertorio del 31/10/2018 ai rogiti del notaio Anna Maria Siciliano, trascritto a Trapani il 02/11/2018 ai nn. 20375/1994 emerge che il debitore è denominato **** Omissis **** (o **** Omissis ****) con codice fiscale **** Omissis ****, quest'ultimo uguale a quello riportato nella Nota di Trascrizione del Verbale di pignoramento immobili.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 04/06/2025, si è riscontrato quanto segue:

- sulle pareti e sull'estradosso del solaio della lavanderia sono presenti screpolature, distacco dello strato di finitura esterna dell'intonaco e distacco dello stesso intonaco;

- segni di muffe nella zona inferiore della parete sud del disimpegno;

- distacco dello strato di finitura esterna dell'intonaco sull'estradosso del solaio e sulle pareti sud ed ovest del locale w.c.;

- distacco dell'intonaco nell'estradosso del balcone fino all'armatura metallica in alcune zone dello stesso balcone.

Nonostante i difetti sopra descritti, l'immobile si può considerare essere in uno stato discreto di manutenzione.

Infine, durante il corso preliminare di ricognizione generale dell'immobile, non si sono evinti segni di cedimenti, fessurazioni, nonché di dissesto statico e/o strutturale.

PARTI COMUNI

Dall'atto di compravendita n. 13.635 di repertorio e n. 6470 della raccolta del 30/11/2010 ai rogiti del notaio Manfredi Marretta, registrato a Trapani il 02/12/2010 al n. 4371 ed ivi trascritto il 03/12/2010 ai nn. 26937/19219, si evince che l'appartamento viene venduto con ogni accessione, accessorio, pertinenza e dipendenza, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le eventuali servitù attive e delle passive solo quelle legalmente costituite ed opponibili, in breve con ogni diritto azione e ragione nulla escluso; ed in particolare con la comproprietà millesimale di quanto per legge, uso, regolamento e consuetudine costituisce parte comune tra le unità immobiliari di uno stesso edificio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: tre vani principali sono esposti a nord, il soggiorno è esposto sia a nord sia ad est, la cucina è esposta ad est, i servizi igienici ricevono luce ed aria dal pozzo di luce.

Altezza interna piano terra: m. 2,87.

Strutture verticali: struttura portante del tipo intelaiata in cemento armato; condizioni: discrete.

Solaio intermedio: piano del tipo in latero-cemento; condizioni: buone.

Pareti esterne: muratura di tompagno in conci di tufo legati con malta cementizia; coibentazione: inesistente; rivestimento: intonaco con l'ultimo strato del tipo "Li Vigni"; condizioni: sufficienti.

Pareti interne: pareti divisorie interne in segati di tufo, intonaci di tipo civile con l'ultimo strato di tonachino; pareti dei bagni rivestite con piastrelle di ceramica; condizioni: buone.

Pavimentazione interna: la pavimentazione i vani è in parquet di legno, mentre quella della cucina e dei servizi igienici in mattoni di ceramica; condizioni: buone.

Infissi esterni: in alluminio anodizzato; condizioni: discrete.

Infissi interni: in legno tamburato; condizioni: buone.

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia, manca il certificato di conformità; condizioni: buone.

Impianto idrico: del tipo sottotraccia, manca il certificato di conformità; condizioni: buone.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione per la durata di anni quattro rinnovabile per altri quattro anni salvo disdetta (contratto di locazione registrato al n. 2097 serie 3T presso l'Agenzia delle Entrate di Trapani) in corso di validità ed opponibile alla procedura esecutiva per essere stato stipulato e registrato in data anteriore al pignoramento.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/05/2017
- Scadenza contratto: 30/04/2021

Il contratto di locazione si è rinnovato automaticamente ad ogni scadenza, la prossima scadenza è quella del 30/04/2029.

Il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato il Custode ad inoltrare al Conduttore la disdetta per risolvere il contratto prima della prossima scadenza del 30/04/2029.

Canoni di locazione

Canone mensile: € 375,00

Contratto di locazione stipulato in data 01/05/2017.

Il conduttore ha versato al locatore una somma pari ad € 375,00 a titolo di deposito cauzionale.

Le parti hanno optato per il sistema della cedolare secca.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/08/1995 al 30/11/2010	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Incardona Francesco	18/08/1995	104861	23948
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di pubblicità immobiliare	11/09/1995	15601	13153
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/11/2010 al 19/10/2024	**** Omissis ****	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Manfredi Marretta	30/11/2010	13635	6470
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di pubblicità immobiliare	03/12/2010	26937	19219
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del registro	02/12/2010	4371	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 06/06/2025, non risultano altri atti di trasferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di trapani aggiornate al 06/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 02/11/2018
Reg. gen. 20375 - Reg. part. 1994
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
Importo: € 180.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 90.000,00
Rogante: notaio Siciliano Anna Maria
Data: 31/10/2018
N° repertorio: 37984
N° raccolta: 27333

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Trapani il 08/11/2024
Reg. gen. 23065 - Reg. part. 19223
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono nei seguenti importi:

1. Cancellazione Ipoteca Volontaria del 14/10/2004: taxa ipotecaria € 35,00.

2. Cancellazione di Pignoramento Immobili:

imposta ipotecaria € 200,00

tassa ipotecaria € 35,00

imposta di bollo € 59,00

Importo totale € 294,00

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 329,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile si trova all'interno della zona omogenea B1 (zona territoriale omogenea edificata a margine del centro storico).

Si allega stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Castellammare del Golfo (TP).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili n. 92 del 04/02/1977.

Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili n. 26 del 25/01/1978.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato il 09/06/2025 presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Dall'esame della documentazione progettuale depositata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Castellammare del Golfo (TP), sono state riscontrate difformità rispetto al progetto allegato al Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili n. 26 del 25/01/1978, in seguito al sopralluogo avvenuto il 04/06/2025.

Tali difformità sono:

- non sono stati realizzati i due balconi, previsti nel progetto approvato dalla C.E.C., prospicienti sulla via Enrico Berlinguer;
- non è stato realizzato il tombagno, previsto nel progetto approvato dalla C.E.C., lato ovest del vano letto ubicato a nord-ovest;
- non è stato realizzato il tombagno, previsto nel progetto approvato dalla C.E.C., lati ovest e sud del bagno;
- è stato realizzato un vano ascensore condominiale, non previsto nel progetto approvato dalla C.E.C., all'interno dell'area occupata dall'unità immobiliare, riducendo in tal modo la superficie utile dell'immobile ed in particolare del ripostiglio;
- il pozzo di luce è stato ridotto nelle sue dimensioni rispetto a quelle previste nel progetto approvato dalla C.E.C.;
- il vano porta di accesso all'interno dell'unità immobiliare è stata spostata verso ovest;
- diversa configurazione del balcone, prospiciente sulla via Segesta, rispetto al progetto approvato dalla C.E.C.;
- la zona sud dell'unità immobiliare ha subito una diversa distribuzione degli spazi interni;
- modifiche strutturali dovute alla realizzazione del vano ascensore condominiale ed alla diversa configurazione del pozzo di luce.

Sono state eseguite le seguenti verifiche:

- la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380;
- che l'immobile pignorato si trovi nelle condizioni previste dall'art. 46 comma 5° del D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Dalle verifiche sopra esposte, emerge che l'immobile è sanabile.

Per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile è necessario presentare una pratica per il Comune ed un'altra per il Genio Civile di Trapani.

1)- Pratica per il Comune

- diritti di segreteria: € 140,00
- diritti di istruttoria urbanistica: € 100,00
- marche da bollo: € 32,00
- sanzione: € 1.032,00
- oneri connessi: € 2.000,00
- oneri professionali € 2.000,00.

2)- Pratica per il Genio Civile

- oneri professionali: € 2.000,00

- diritti di segreteria: € 100,00.

L'importo complessivo degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile è di € 7.404,00 a carico dell'acquirente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

L'appartamento fa parte di un condominio denominato "Santa Rita", avente codice fiscale 93052690810.

La gestione condominiale è affidata allo "Studio di Consulenza Condominiale" sito in Castellammare del Golfo (TP) nella via Enrico Berlinguer n. 1, il cui Amministratore è il Dott. Pietro Fabio Messina.

Dal conteggio delle quote condominiali del 16/06/2025, risulta un debito pari ad € 3.245,46 di cui € 2.675,46 pertinente all'anno di gestione 2024 ed il residuo pertinente all'anno di gestione 2025 a favore del Condominio "Santa Rita".

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Castellammare del Golfo (TP) - via Segesta n. 217, angolo con la via Enrico Berlinguer, piano primo
Piena proprietà per la quota di diritto di 1/1 di un appartamento per civile abitazione posto al piano primo di un edificio di maggiori dimensioni a sei elevazioni fuori terra, sito in Castellammare del Golfo (TP) nella via Segesta n. 217, da cui ha accesso, angolo con la via Enrico Berlinguer, composto detto appartamento da ingresso, soggiorno, tre vani letto, cucina, bagno, w.c., disimpegno, ripostiglio, lavanderia, pozzo di luce nonché balcone prospiciente sulla via Segesta. I tre vani letto si affacciano sulla via Enrico Berlinguer, la cucina sulla via Segesta ed il soggiorno sia sulla via Segesta che sulla via Enrico Berlinguer. Il bagno ed il w.c. ricevono luce ed aria dal pozzo di luce interno.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 49, Part. 603, Sub. 3, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 94.041,11
Criterio di stima

L'immobile si trova in una zona con buona vocazione per l'edilizia residenziale, ovvero con una discreta appetibilità commerciale.

Il criterio di stima attuato per la determinazione del valore del bene è quello sintetico-comparativo basato sulla determinazione del valore venale e si identifica con il valore economico di un bene in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, valutazione che viene effettuata in funzione del prezzo corrente di mercato e delle sue caratteristiche tecniche ed economiche.

Le caratteristiche immobiliari sono gli elementi distintivi e i particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale.

Le caratteristiche immobiliari prese in considerazione sono:

- di localizzazione (quali il contesto urbano in rapporto alle infrastrutture ed ai servizi);
- posizionali (quali il contesto edilizio in rapporto all'esposizione ed al livello di piano);
- tipologiche (quali le superfici, stato di manutenzione ed impianti);
- economiche (quali limitazioni d'uso).

La conoscenza particolareggiata di tutti questi elementi ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, ha concorso a determinare il più probabile valore di stima da attribuire al bene, oggetto della presente relazione.

I dati usati per la stima sono stati selezionati attraverso l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio) che, in particolare per i fabbricati, conserva un buon grado di affidabilità e consente la comparazione con differenti aree territoriali.

Detti parametri sono accessibili tramite il sito www.agenzia territorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentato da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

Lo scrivente si è avvalso della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.; per il secondo semestre 2024, sono state ricavate le seguenti quotazioni, con riferimento alla zona semicentrale (via Roma/P-C.rso Garibaldi/rest.-via Marconi) - codice di zona C1.

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 850,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.250,00 €/mq

I valori unitari sopra indicati, rilevati dall'O.M.I., sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale lorda ed espressi in €/mq., con riferimento ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile normale e alla tipologia: abitazioni civili.

Per la valutazione è stato utilizzato il valore medio di mercato della zona:

$(850,00 + 1.250,00) \text{ €/mq} \times 1/2 = 1.050,00 \text{ €/mq}$.

Sono stati applicati i seguenti coefficienti di correzione della stima:

- stato di possesso: abitazione locata, coefficiente di correzione = 0,80;
- vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura: coefficiente di correzione = 1,00;
- la bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi: coefficiente di correzione = 1,00;
- altri oneri o pesi: coefficiente di correzione = 1,00;
- tipologia: appartamento in condominio, coefficiente di correzione = 1,00;
- piano: 1° con ascensore, coefficiente di correzione = 0,98
- luminosità: mediamente luminoso, coefficiente di correzione = 1,00;
- esposizione e vista: vista esterna, coefficiente di correzione = 1,05;
- stato d'uso e manutenzione: discreto, coefficiente di correzione = 1,00;
- vetustà dell'immobile: da 40 a 60 anni, coefficiente di correzione = 0,80;
- qualità: appartamento civile, coefficiente di correzione = 0,90;
- riscaldamento: assente, coefficiente di correzione = 0,95;
- classe energetica (classe E): coefficiente di correzione = 0,95.

Calcolo del coefficiente globale di merito: 0,594

Calcolo del valore unitario corretto:

$$V = 1.050,00 \text{ €/mq.} \times 0,594 = 624,07 \text{ €/mq.}$$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Castellammare del Golfo (TP) - via Segesta n. 217, angolo con la via Enrico Berlinguer, piano primo	150,69 mq	624,07 €/mq	€ 94.041,11	100,00%	€ 94.041,11
Valore di stima:					€ 94.041,11

Valore di stima: € 94.041,11

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7404,00	€
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%
Spese condominiali insolute	3245,46	€

Valore finale di stima: € 68.785,48

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Trapani, li 01/07/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Santoro Luciano

ELENCO ALLEGATI:

- Banca Dati Quotazioni Immobiliari
- atto di compravendita n. 13635 di rep. notaio Marretta
- elenco formalità
- licenza di costruzione in variante n. 26 del 25.01.1978
- planimetria dell'immobile
- stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.
- stralcio di mappa
- visura storica catastale
- copia perizia sostitutiva per la privacy
- piano di vendita
- prova di avvenuto invio della relazione di stima
- foto del 04.06.2025