

# TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Santoro Luciano, nell'Esecuzione Immobiliare 130/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	4
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	6
Patti .....	6
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali .....	12
Stima / Formazione lotti .....	13

In data 03/03/2025, 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 04/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - via Alessandro Volta n. 8, angolo via Perugia, frazione Casa Santa, piano 1 (Coord. Geografiche: 38°01'15,65" nord - 12°32'44,30" est)

Piena proprietà per la quota di diritto di 1/1 di un appartamento per civile abitazione posto al piano primo, lato sud, di un edificio di maggiori dimensioni a due elevazioni fuori terra, sito in Erice, frazione Casa Santa, nella via Alessandro Volta n. 8, da cui ha accesso, angolo con la via Perugia, composto detto appartamento da ingresso-soggiorno e cucina, tre vani letto, bagno, disimpegno, ripostiglio, w.c., un balcone scoperto retrostante, due balconi prospicienti sulla via Alessandro Volta e due balconi prospicienti sulla via Perugia.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - via Alessandro Volta n. 8, angolo via Perugia, frazione Casa Santa, piano 1

## 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 dell'ispezione ipotecaria fino alla data del 06/03/2025 e della visura storica catastale fino alla data del 06/03/2025.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Il regime patrimoniale si evince dal titolo di provenienza.

## CONFINI

L'appartamento confina a nord in parte con area libera soprastante spazio condominiale, in parte con il vano scala comune ed in parte con l'appartamento complanare di proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad est con la via Alessandro Volta, da cui ha accesso, a sud con la via Perugia, ad ovest in parte con il vano scala comune, in parte con area libera soprastante spazio condominiale ed in parte con proprietà eredi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	102,05 mq	121,21 mq	1	121,21 mq	3,10 m	1
Balcone scoperto retro	6,44 mq	6,44 mq	0,25	1,61 mq	0,00 m	1
Balconi scoperti via Perugia	3,90 mq	3,90 mq	0,25	0,97 mq	0,00 m	1
Balconi scoperti via A. Volta	3,90 mq	3,90 mq	0,25	0,97 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>124,76 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>124,76 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 187, Part. 415, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6,5 vani Rendita € 0,53 Piano 1
Dal 01/01/1992 al 01/01/1994	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 187, Part. 415, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6,5 vani Rendita € 302,12 Piano 1
Dal 01/01/1994 al 27/12/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 187, Part. 415, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6,5 vani Rendita € 151,06 Piano 1
Dal 27/12/2011 al 21/09/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 187, Part. 415, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 129 mq Rendita € 151,06 Piano 1
Dal 21/09/2018 al 23/11/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 187, Part. 415, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 130 mq Rendita € 139,44 Piano 1
Dal 23/11/2018 al 18/06/2019	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 187, Part. 415, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6,5 vani Superficie catastale 130 mq Rendita € 139,44 Piano 1
Dal 18/06/2019 al 06/03/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 187, Part. 415, Sub. 3, Zc. 3 Categoria A3 Cl.6, Cons. 6 vani Superficie catastale 130 mq Rendita € 139,44 Piano 1

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

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

Variazione del quadro tariffario dell'01/01/1994.

Variazione d'intestazione del 27/12/2011.

Variazione del 09/11/2015 per inserimento dati di superficie.

Variazione del 21/09/2018 per diversa distribuzione degli spazi interni.

Variazione d'intestazione del 23/11/2018.

Variazione del 18/06/2019 per variazione nel classamento.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	187	415	3	3	A3	6	6 vani	130 mq	139,44 €	1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 07/04/2025, non sussisteva la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale n. TP0084349 del 21/09/2018.

Tali difformità sono:

- diversa distribuzione degli spazi interni dovuta alla demolizione di alcune pareti divisorie interne e di realizzazione di nuove pareti divisorie interne;
- chiusura del vano porta, lato sud, di accesso all'appartamento;
- nuovo vano porta, lato est, di accesso all'appartamento;
- nuovo vano porta nella parete esterna, lato nord, prospiciente sull'area condominiale.

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

Gli oneri, per la regolarizzazione catastale, ammontano ad € 500,00 a carico dell'acquirente.

## PATTI

Nel titolo di provenienza dell'unità immobiliare è riportato quanto segue:

PATTI: (omissis) Le parti danno atto che l'appartamento in contratto viene trasferito insieme con la

comproprietà di tutto quanto per legge, per uso o per destinazione è oggetto di proprietà comune nei condomini edilizi ed in particolare, fra l'altro, con la comproprietà dell'androne d'ingresso dalla via A. Volta, del vano scala e relative rampe, della retrostante corte con la sottostante cisterna, dei lastrici, dell'impianto idrico e della rete fognante.

## STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 07/04/2025, l'immobile risultava in buono stato di manutenzione.

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

Le parti comuni, descritte nel titolo di provenienza, sono la comproprietà dell'androne d'ingresso dalla via A. Volta, del vano scala e relative rampe, della retrostante corte con la sottostante cisterna, dei lastrici, dell'impianto idrico e della rete fognante. Alcuni di tali enti comuni, quali corte, androne, scala e lastrico solare, risultano identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Erice al foglio 187, particella 415 sub.5, bene comune non censibile ai subalterni 1,3,4 e 6. (omissis).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutture portanti verticali: la struttura portante del fabbricato è del tipo tradizionale in muratura di conci di tufo legati tra loro tramite malta; condizioni: buone.

Esposizione: due camere sono esposte a sud ed una camera è esposta ad est.

Altezza interna utile: m. 3,10.

Solaio: il solaio di copertura dell'unità immobiliare è del tipo piano in laterocemento a nervature parallele; condizioni: discrete.

Pavimenti: i pavimenti sono rivestiti in parquet di legno; condizioni: buone.

Rivestimenti: le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle; condizioni: buone.

Intonaci interni: gli intonaci interni sono del tipo civile con ultimo strato di tonachina; condizioni: buone.

Intonaci esterni: le pareti esterne sono rifinite con l'ultimo strato di finitura del tipo "Li Vigni"; condizioni: discrete.

Infissi interni: in legno con finitura laccata; condizioni: buone.

Infissi esterni: in alluminio laccato con serrande avvolgibili in pvc; condizioni: buone.

Pareti divisorie interne in segati di tufo; 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.

Impianto di riscaldamento: completo di termosifoni; manca la dichiarazione di conformità; condizioni: buone.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, debitore, nato ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, debitrice e coniuge di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, figlia, nata ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, figlio, nato ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/05/1954 al 27/12/2011	**** Omissis ****	<b>atto di vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Calcedonio Barresi	08/05/1954	35522	10767
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di pubblicità immobiliare	24/05/1954	7687	7315
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del registro	26/05/1954	3847	
Dal 27/12/2011 al 23/11/2018	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione testamentaria</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		27/12/2011		
<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di pubblicità immobiliare	05/10/2012	18473	15188
<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del registro	10/07/2012	1295	9990
Dal 23/11/2018 al 06/03/2025	**** Omissis ****	<b>atto di compravendita</b>		
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	notaio Ugo Barresi	23/11/2018	67770	16850
<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Agenzia delle Entrate di Trapani-Servizio di pubblicità immobiliare	29/11/2018	22108	16684
<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Agenzia delle Entrate di Trapani-Ufficio del registro	29/11/2018	7431	

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 06/03/2025, non risultano altri atti di traferimento successivi alla data del pignoramento immobiliare.

Risulta trascritta in data 31/01/2023 al n. 1904 del Reg. Gen. ed al n. 1506 del Reg. Part. l'accettazione tacita dell'eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* da parte dell'erede \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nascente dall'atto di compravendita n. 67770 di repertorio del 23/11/2018 ai rogiti del notaio Ugo Barresi.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 06/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Trapani il 24/06/2020  
Reg. gen. 10727 - Reg. part. 782  
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà  
Importo: € 234.565,86  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 117.282,93  
Spese: € 117.282,93  
Percentuale interessi: 1,75 %  
Rogante: notaio Ugo Barresi  
Data: 18/06/2020  
N° repertorio: 68368  
N° raccolta: 17238

### **Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Trapani il 16/01/2023  
Reg. gen. 685 - Reg. part. 548  
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà.  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Trapani il 20/12/2024  
Reg. gen. 26511 - Reg. part. 22153  
Quota: 1/1 per il diritto di proprietà  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Sezione D della nota: L'atto di precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 111.984,86 oltre ad interessi e spese.

### **Oneri di cancellazione**

1. Cancellazione Ipoteca Volontaria del 24/06/2020: taxa ipotecaria € 35,00.
2. Cancellazione di Pignoramento Immobili del 16/01/2023:

imposta ipotecaria € 200,00  
tassa ipotecaria € 35,00

imposta di bollo € 59,00

Importo totale € 294,00

3. Cancellazione di Pignoramento Immobili del 20/12/2024:

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 € 623,00 a carico della procedura.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è ubicato all'interno della zona B1 di completamento e trasformazione (si allega stralcio delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G.).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Licenza di costruzione rilasciata dal Sindaco del Comune di Erice il 16/04/1960.

Progetto approvato dalla C.E.C. nella seduta del 14/12/1965 al n. 173.

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) trasmessa con protocollo n. 0038697/2018 del 24/09/2018.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) depositata con protocollo n. 0019543/2019 dell'08/05/2019.

## ***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 termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal sottoscritto C.T.U. e depositato in data 15/04/2025 presso il Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

Alla data del sopralluogo avvenuto il 24/03/2025, lo stato dei luoghi risultava essere conforme agli ultimi elaborati tecnici allegati alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) depositata con protocollo n. 0019543/2019 dell'08/05/2019.

Per l'agibilità dell'immobile occorre presentare al Comune una Segnalazione Certificata di Agibilità, i cui oneri sono:

- autorizzazione allo scarico delle acque reflue nella pubblica fognatura (oneri professionali e diritti vari): importo € 700,00;
- diritti di segreteria: importo € 50,00
- diritti di istruttoria: importo € 50,00
- certificato di conformità dell'impianto elettrico: importo € 300,00;
- certificato di conformità dell'impianto idrico-sanitario: importo € 300,00;
- certificato di conformità per l'impianto di riscaldamento: importo € 300,00;
- sanzione amministrativa per ritardata presentazione S.C.A.: € 464,00;
- oneri professionali € 700,00.

Importo totale pari ad € 2.864,00 a carico dell'acquirente.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali perchè l'immobile fa parte di un edificio con più abitazioni, avente diritto di accesso dall'androne e dal vano scala comuni.

Le spese condominiali sono quelle previste dal codice civile.

Il condominio non è costituito e non vi è alcun amministratore.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - via Alessandro Volta n. 8, angolo via Perugia, frazione Casa Santa, piano 1  
Piena proprietà per la quota di diritto di 1/1 di un appartamento per civile abitazione posto al piano primo, lato sud, di un edificio di maggiori dimensioni a due elevazioni fuori terra, sito in Erice, frazione Casa Santa, nella via Alessandro Volta n. 8, da cui ha accesso, angolo con la via Perugia, composto detto appartamento da ingresso-soggiorno e cucina, tre vani letto, bagno, disimpegno, ripostiglio, w.c., un balcone scoperto retrostante, due balconi prospicienti sulla via Alessandro Volta e due balconi prospicienti sulla via Perugia.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 187, Part. 415, Sub. 3, Zc. 3, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 117.016,15  
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.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.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 suburbana (Casa Santa - zona pedemontana) - (codice di zona E4).

Da tale tabella sono stati ricavati i seguenti valori:

valore minimo di mercato (valore OMI min): 760,00 €/mq

valore massimo di mercato (valore OMI max): 1.100,00 €/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:

$(760,00 + 1.100,00)€/mq \times 1/2 = 930,00 €/mq.$

Sono stati applicati i seguenti coefficienti di correzione della stima:

- stato di possesso: libero, coefficiente di correzione = 1,00;
- 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° senza ascensore, coefficiente di correzione = 1,00;
- luminosità: molto luminoso, coefficiente di correzione = 1,10;
- esposizione e vista: vista esterna, coefficiente di correzione = 1,05;
- stato d'uso e manutenzione: ristrutturato, coefficiente di correzione = 1,05;
- vetustà dell'immobile: da 40 a 60 anni, coefficiente di correzione = 0,80;
- qualità: appartamento civile, coefficiente di correzione = 1,00;
- riscaldamento: autonomo, coefficiente di correzione = 1,05;
- classe energetica (classe G): coefficiente di correzione = 0,90.

Calcolo del coefficiente globale di merito: 1,009.

Calcolo del valore unitario corretto:

$V = 930,00 €/mq. \times 1,009 = 937,93 €/mq.$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Erice (TP) - via Alessandro Volta n. 8, angolo via Perugia, frazione Casa Santa, piano 1	124,76 mq	937,93 €/mq	€ 117.016,15	100,00%	€ 117.016,15
				Valore di stima:	€ 117.016,15

Valore di stima: € 117.016,15

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	500,00	€
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	15,00	%
Oneri per il rilascio dell'agibilità dell'immobile	2864,00	€

**Valore finale di stima: € 96.099,73**

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 15/04/2025

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

**ELENCO ALLEGATI:**

- atto n. 67770 rep. del 23.11.2018 notaio U. Barresi
- elenco formalità
- Nota di iscrizione del 24.06.2020 n. 782 Reg. Part.
- Nota di trascrizione del 16.01.2023 n. 548 Reg. Part.
- stralcio delle N.T.A. del P.R.G.
- visura storica catastale
- foto del 07.04.2025
- Banca dati delle quotazioni immobiliari
- planimetria dell'immobile
- stralcio delle N.T.A. del P.R.G.
- piano di vendita
- prova di avvenuto invio della relazione di stima
- copia titolo edilizio (S.C.I.A.)

