

ASTE GIUDIZIARIE  
TRIBUNALE DI TRAPANI  
SEZIONE EE.II.

ASTE GIUDIZIARIE

PERIZIA DELL'ESPERTO EX ART. 568 C.P.C. ARCH. INCANDELA MARIA,  
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE 83/2024 RGE - RELATIVO ALL'IMMOBILE  
SITO IN CALATAFIMI-SEGESTA, VIA TRUGLIO, 28 (LOTTO 1)

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

promossa da

~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

contro

~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~  
~~\_\_\_\_\_~~

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



**SOMMARIO**

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Uno .....	3
Titolarità .....	5
Confini .....	5
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Parti Comuni .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	7
Stato di occupazione .....	8
Normativa urbanistica .....	8
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti .....	11

**INCARICO**

All'udienza del 17.09.2024 la sottoscritta Arch. Incandela Maria, con studio in Via Virgilio, 62 - 91100 - Trapani (TP), email., [mariaincandela27@gmail.com](mailto:mariaincandela27@gmail.com), Tel. 328 71 37 653, Fax 0923 593 294, è stata nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. nell'**Esecuzione Immobiliare 83/2024 RGE** avente ad oggetto il bene di seguito meglio elencato ed individuato nel LOTTO 1.

In data 19.09.2024 la scrivente ha accettato l'incarico con atto depositato nel fascicolo telematico.

Di seguito, questo CTU, contattate le parti ed il custode nominato, Avv. Perricone Vera, in data 30.12.2024, si recava sui luoghi per provvedere alla ricognizione del bene oggetto della presente procedura; oltre alla scrivente erano presenti i coniugi esecutati, (allegato 1 – verbale d'accesso).

Effettuato l'accesso all'immobile, sito in Calatafimi/Segesta, nella via Truglio n.28, la scrivente eseguiva tutte le necessarie misurazioni e ritrazioni fotografiche propedeutiche all'espletamento dell'incarico ricevuto.

A seguito dell'accertamento svolto sui luoghi e presso i relativi uffici, emerso lo stato dell'immobile, questo consulente, in data 07.03.2025, rappresentava al GE che, alla data del sopralluogo, l'immobile di che trattasi era ancora in fase di costruzione e per questo, stante la predetta documentazione in atti, a detta di questo CTU, risultava necessario eseguire opportuna variazione catastale (allegato n. 3).

Ancora dopo, la scrivente in data 28.04.2025 depositava preventivo di spesa che veniva approvato e in data 12.05.2025 si autorizzava, previa comunicazione del GE, lo svolgimento delle predette attività catastali.

Per quanto precede, dando seguito all'incarico ricevuto, si provvedeva a redigere relativo DOCFA dell'immobile di che trattasi e a presentarlo presso l'Agenzia del Territorio del quale si produce relativa ricevuta di trasmissione (vedi allegato versato in atti).

Ciò premesso tenuto conto della ricognizione eseguita presso il predetto immobile, raccolte tutte le informazioni presso l'Agenzia del Territorio, l'Agenzia dell'Entrate, la Conservatoria di Trapani, l'UTC di Calatafimi e gli uffici notarili, estratta la documentazione propedeutica alla redazione dell'elaborato peritale, espone quanto segue.

**PREMESSA**

Il compendio da pignorare e costituito dal seguente bene immobiliare:

**LOTTO 1 – Casa Unifamiliare (civile abitazione) – piano seminterrato-terra-primo secondo - ubicato nella Via Truglio 28, Calatafimi/Segesta (Tp).**

**1. LOTTO UNO**

Il compendio da pignorare e costituito dai seguenti beni immobiliari:

**LOTTO 1 – Casa Unifamiliare (civile abitazione) – piano seminterrato, piano terra, primo e secondo - ubicato nella via Truglio, 28 Calatafimi/Segesta (Tp).**

## 1.1 DESCRIZIONE LOTTO UNO

**LOTTO 1 – Casa Unifamiliare (civile abitazione) – piano seminterrato, piano terra – abitabili - primo secondo e terzo (in fase di ultimazione) - ubicato nella via Truglio, 28 Calatafimi/Segesta (Tp).**

Il LOTTO 1 si trova ubicato nella predetta via, all'ingresso del comune di Calatafimi/Segesta, nelle immediate vicinanze della Strada Provinciale 14, cui si giunge dalla SS 115 che consente, da Trapani, di raggiungere il predetto comune.

L'immobile è allocato in area urbana che individua di fatto una zona prevalentemente residenziale, detta zona costituisce un'area di urbanizzazione residenziale avvenuta a partire dalla fine degli anni sessanta e proseguita nei decenni successivi, con la presenza prevalente di edilizia residenziale di tipo economico-popolare.

### ZONA RESIDENZIALE

La zona in cui si trova il **LOTTO 1** (residenziale) risulta caratterizzata dalla presenza delle seguenti tipologie di fabbricati:

- a) Case unifamiliari residenziali;
- b) Poche attività commerciali;
- c) Case Rurali.

### IL LOTTO 1 RICADE NELLA TIPOLOGIA A – CASA UNIFAMILIARE

Relativamente alla qualità urbana il contesto è popolare, essendo gli immobili ivi presenti (fabbricati di civile abitazione) poco curati; infatti la maggior parte di essi si presenta con facciate non rifinite ed pessimo stato d'uso manutentivo al pari dell'immobile che individua il LOTTO 1, solo pochi immobili in zona si presentano completamente rifiniti ed in discreto stato d'uso.

### LA QUALITÀ URBANA È MEDIOCRE

Nel quartiere sono presenti:

- piccoli fabbricati e/o case unifamiliari residenziali;
- una chiesa;
- poche attività commerciali di genere diverso (bar, tabacchi, botteghe alimentari, etc);

Le principali arterie di traffico distano, poche centinaia di metri, come la SP 14 e la SS 113 che congiunge il comune di Calatafimi/Segesta con gli altri comuni della provincia (Trapani - Alcamo e Castellammare del Golfo); inoltre l'accesso all'autostrada A29 - Trapani - Palermo, Palermo - Mazara del Vallo dista pochi chilometri.

La fermata dei mezzi pubblici urbani e interurbani non si trova nelle immediate vicinanze dell'immobile di cui è causa.

1.2 TITOLARITA'

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente proprietario:

- *(piena proprietà ½)*  
Codice fiscale €
- *(piena proprietà ½)*  
Codice fiscale

L'esecutato, risulta coniugato in regime legale di comunione dei beni con la Sig.ra

Il LOTTO 1 è pervenuto agli attuali proprietari, Sig.ri e , giusta Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Lombardo Vincenzo del 06.07.2005 con rep. n. 58138/14369 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani in data 08.07.2005 ai nn. 21934/14059, da potere (in regime legale di separazione dei beni), per la quota parte di ½; da potere (in regime legale di comunione dei beni), per la quota parte di ¼.

Ancora prima, i Sigg.ri (ciascuno per la quota parte di ½), avevano ricevuto il bene di che trattasi, giusta Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso ai rogiti del Notaio Incardona Francesco del 24.01.2003, con rep. n. 157770 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani in data 14.02.2004 ai nn. 3462/2874 da potere (vedi allegato n. 4).

1.3 CONFINI

Il LOTTO 1 confina nella sua interezza a Nord con la Via Truglio, cui vi si accede, a Sud con via Capre, ad Est e ad Ovest con altra ditta.

In dettaglio si ha:

**NORD** => Via Truglio;

**SUD** => Via Capre;

**EST** => Altra Ditta;

**OVEST** => Altra Ditta.

1.4 CONSISTENZA

Civile abitazione (PS-PT-P1-P2-P3) Sup. residenziale (PS e PT) Sup. n. residenziale (P.1-P.2 - P3)	29,33+45,13 = <b>74,46</b>	100	2,80
	40,65+41,88+37,38 = <b>119,91</b>	65	
SUP. RAGGUAGLIATA			

DA STIMARE	74,46+77,94mq
<b>Superficie totale da stimare</b>	<b>152,40mq</b>

Il bene non è comodamente divisibili in natura.

### 1.5 CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
• Dal 06.07.2005 ad oggi	=> piena proprietà 1/2 => piena proprietà 1/2	Catasto Fabbricati Fg. 56 Part.566, sub 4
• Dal 06.07.2005 al 24.01.2003	=> piena proprietà (1/2) => piena proprietà (1/4) => piena proprietà (1/4)	Zona cens: -- Categoria A/3 Classe.2 Cons. 11 vani Rendita € 511,29
• Dal 24.01.2003	=> piena proprietà (1/1)	PIANO S1-T-1-2-3

Allo stato attuale l'immobile è intestato all'esecutato

#### 1.5.1 DATI CATASTALI

DATI CATASTALI E REGOLARITÀ LOTTO 1 (Civile abitazione)							
Tipologia	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita catastale
Civile abitazione	56	566	4	A/3	2	11 vani	€ 511,29
DIFFORMITÀ IPO-CATASTALI LOTTO 1 (Civile abitazione)							
L'immobile di che trattasi (attuale sub 4), risulta generato dall' accorpamento e/o fusione catastale di due precedenti unità all'epoca di proprietà del signor [redacted] identificati in N.C.E.U. nel seguente modo:							
a. foglio di mappa 56, particella 566 sub 1, categoria C/6 – VIA CAPRE N.27: classe 1, consistenza 21 mq (via Capre n. 27) PT							
b. foglio di mappa 56, particella 566 sub 2, categoria A/6 – VIA CAPRE N.19: classe 3, consistenza 2 vani, PT, P1, P2							
c. foglio di mappa 56, particella 566 sub 3, categoria A/4 – VIA TRUGLIO N.28: classe 3, consistenza 1 vano, PT.							
In seguito, le predette particelle venivano soppresse e a seguito della presentazione della pratica di Variazione di Fusione Ampliamento/ Diversa Distribuzione degli spazi Interni all'Agenzia del Territorio – Uff. Provinciale di Trapani in data 22.05.1997, con Prot. N. E00753.1/1997 – come riportato nella visura in atti veniva generato							

l'attuale subalterno 4 (vedi allegato versato in atti).

Oltre ciò, l'immobile risulta regolarmente inserito nel relativo foglio di mappa (allegati nn.5-6-7) ma ancora in fase di costruzione relativamente ai piani primo secondo e terzo.

Per questi motivi, la scrivente, ai lumi di quanto emerso, notiziava il GE dello stato dei luoghi che l'autorizzava a provvedere alle necessarie variazioni, tuttavia, pur essendo stata presentata presso l'Agenzia del Territorio, relativa variazione di classamento (DOCFA), con prot. N. TP 0156545/2025.

Successivamente la predetta istanza però veniva respinta dal predetto ufficio non ritenendo ammissibile l'attribuzione del classamento "F/3 - in fase di definizione/costruzione".

Per quanto precede, ogni ulteriore considerazione di natura urbanistica in merito allo stato del LOTTO 1 viene rinviata ai paragrafi successivi.

## 1.6 PARTI COMUNI

L'esecutato, è proprietario di un fabbricato di civile abitazione con "ogni diritto, azione, accessione, pertinenza e servitù attive e passive ove esistenti e risultanti da giusti e legali titoli, inerenti all'unità immobiliare oggetto della presente.

## 1.7 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il **LOTTO 1** – Casa unifamiliare di civile abitazione composta da: piano seminterrato, terra, primo, secondo ed un terrazzo ove si trova ubicato un piccolo vano lavanderia e locale di sgombero. Il predetto immobile ha ingresso principale dalla via Truglio e secondario (piano seminterrato) dalla via Capre: al piano seminterrato si trovano cucina / pranzo, riposto e piccolo wc in pessimo stato d'uso manutentivo (vedi allegati fotografici).

Dal piano seminterrato si giunge, mediante scala interna di collegamento in c.a. al grezzo delle rifiniture, al piano terra (abitabile), dove si trovano l'ingresso principale, il soggiorno ed una camera patronale con wc, proseguendo dal vano scala interno, si raggiungono i piani primo e secondo, non abitabili ancora in fase di costruzione.

Infine, raggiunto il terzo e ultimo piano si arriva al lastrico solare con una piccola lavanderia ed un locale di sgombero anch'esso in cattivo stato d'uso manutentivo.

L'immobile di che trattasi (LOTTO 1) si presenta **ESTERNAMENTE** allo stato grezzo, al netto degli intonaci, privo di ogni rifinitura e mancante, nei piani primo e secondo, di alcuni infissi esterni (vedi allegati fotografici).

**INTERNAMENTE** invece, relativamente ai piani **SEMINTERRATO** e **TERRA** presenta pavimentazione con piastrelle in scaglietta di cemento, gres ceramico nel wc e nella cucina.

**Il tutto per una superficie utile al netto dei muri pari a circa 152,40 mq; un'altezza interna pari a circa 2,80 mt** (vedi allegato versato in atti e schede fotografiche).

<b>Civile abitazione (PS-PT-P1-P2-P3)</b> Sup. residenziale (PS e PT)	29,33+45,13 = <b>74,46</b>	100 65	2,80
--	----------------------------	-----------	------

Sup. n. residenziale (P.1-P.2 – P3)	40,65+41,88+37,38 = <b>119,91</b>		
SUP. RAGGUAGLIATA DA STIMARE	74,46+77,94mq		
<b>Superficie totale da stimare</b>	<b>152,40mq</b>		

Il **LOTTO 1** presenta:

- pareti e soffitti intonacati al civile con successiva pitturazione;
- pavimentazione in scaglietta di cemento e in gres ceramico nei servizi e nella cucina;
- infissi interni in legno tamburato ed esterni in alluminio anodizzato;
- solai piani latero-cementizi;
- Impianti idrico, elettrico del tipo sottotraccia.

### 1.8 STATI DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da

- ..... (piena proprietà ½)  
Codice fiscale .....
- ..... (piena proprietà ½)  
Codice fiscale .....

### 1.9 NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade nel vigente P.R.G. all'interno della zona A1- "Zona del centro storico" ed all'interno del perimetro denominato "Centro storico sottoposto a Piano Particolareggiato obbligatorio" (vedi allegati versati in atti).

#### 1.9.1 REGOLARITA' URBANISTIA

Questo CTU, al fine di dare seguito al mandato ricevuto in data 21.01.2025 presentava presso l'UTC di Calatafimi istanza con prot. N. 1242 per accesso/presa visione della documentazione urbanistica dell'immobile di cui in oggetto e successiva integrazione con prot. N. 2833, a seguito della quale lo stesso comune, in data 11.02.2025 inviava alla scrivente, sempre a mezzo PEC, risposta con la quale rappresentava l'assenza di documentazione relativa all'immobile di cui in oggetto (vedi allegati versati in atti).

Per quanto precede dalle indagini eseguite presso UTC di Calatafimi sono emerse le seguenti risultanze:

1. concessioni rilasciate dall'anno **1974 ad oggi: NESSUNA DOCUMENTAZIONE TROVATA;**
2. autorizzazioni dall'anno **1985 all'anno 1997: NESSUNA DOCUMENTAZIONE TROVATA;**

3. licenze edilizie dall'anno 1967 all'anno 1984: **NESSUNA DOCUMENTAZIONE TROVATA.**

Infine, come si evince dai titoli di proprietà in atti, l'immobile risulta essere stato realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967, anche se parte dei solai dell'immobile di che trattasi risultavano, in parte demoliti e per questo, il precedente proprietario, \_\_\_\_\_ aveva provveduto al rifacimento della copertura della parte di immobile sito in via Truglio (già sub 2).

Ai lumi degli accertamenti svolti e delle risultanze ottenute dette opere risultano essere stati realizzati in assenza di relativo titolo abilitativo.

Orbene, come già riferito ai paragrafi precedenti, l'immobile ad oggi risulta ancora in fase di ultimazione, per quanto riguarda i piani primo e secondo essendo questi privi di impianti e al netto degli intonaci al civile e di pavimentazione; oltre ciò risultano anche mancanti di alcuni infissi esterni e totalmente privi di quelli interno.

Per quanto precede al fine di ultimare le opere mancanti dovrà essere presentata pratica urbanistica presso l'UTC di Calatafimi (SCIA).

**1.10 VINCOLI O/E ONERI CONDOMINIALI**

Il **LOTTO 1** – non presenta vincoli urbanistici.

**1.11 STATO D'USO E DI POSSESSO DEL LOTTO 1**

Il **LOTTO 1**, allo stato si trova nella disponibilità dell'esecutato, \_\_\_\_\_ in particolare, il piano seminterrato e terra, sebbene in pessimo stato d'uso manutentivo, risultano abitati e nella disponibilità degli esecutati, diversamente i piani primo, secondo e terrazzo, come già riferito ai paragrafi precedenti, si presentano allo stato, ancora in fase di costruzione e/o ultimazione, a disposizione dell'esecutato.

**1.12 IPOTECHE VOLONTARIE DEL LOTTO 1**

Allo stato, risultano essere ascritte a nome dell'esecutato, \_\_\_\_\_ e seguenti formalità (*allegato versato agli atti*).

ISCRIZIONI	FAVORE	CONTRO
IPOTECA VOLONTARIA – del 06.07.2005 con rep. N. 58139/14370 iscritta in data 08.07.2005 ai ai nn. 21935/5592.		

Risultano essere presenti le sopra elencate iscrizioni

**1.13 TRASCRIZIONI DEL LOTTO 1**

TRASCRIPTIONI	FAVORE	CONTRO
Verbale di pignoramento immobiliare – del 24.11.2014 con rep. n. 2222 del Tribunale di Trapani, trascritto a Trapani il 29.12.2014 ai nn. 25463/18882.		
Verbale di pignoramento immobiliare – del 14.06.2024 con rep. n. 1198 del Tribunale di Trapani, trascritto a Trapani il 05.08.2024 ai nn. 17135/14247.		

## STIMA DEL LOTTO

**2. CRITERI DI STIMA ADOTTATI**

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato del bene di cui oggetto, questo CTU ha considerato diversi criteri di stima; al fine di attenuare il differenziale che si genera allorché vengono adottati i singoli criteri di stima è stata effettuata la media matematica dei valori ottenuti da ciascun metodo di stima.

Nel caso di specie l'esponente adotterà i seguenti metodi:

- Stima sintetica comparativa (diretta/indiretta);
- Stima sintetica con procedimento per punti di merito

**2.1 STIMA SINTETICA COMPARATIVA**

Il primo metodo tiene conto del valore di mercato, considerato che l'immobile di cui è causa sarà oggetto di una futura vendita, risulta necessario attuare un metodo rispondente a logiche di mercato, che tenga conto delle dinamiche della domanda e dell'offerta in un preciso arco temporale. Inoltre l'esponente terrà conto dei seguenti fattori:

- ⇒ ubicazione dell'immobile,
- ⇒ stato d'uso manutentivo;
- ⇒ l'accessibilità;
- ⇒ la regolarità urbanistico catastale.

Per quanto precede al fine di reperire informazioni attendibili e qualificate, sono stati raccolti dati da due distinte fonti:

- **STIMA SINTETICA COMPARATIVA (Fonti indirette)** => ricavate dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio, raccogliendo i valori di mercato a metro quadrato per immobile.

Pertanto, attribuendo il valore desunto dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio, in ragione dello stato d'uso manutentivo, si ha:

$$\text{valore medio (€/mq)} \times \text{superficie commerciale (mq)} \Rightarrow \text{Valore venale del bene}$$

- **STIMA SINTETICA COMPARATIVA (Fonti dirette)** => ricavate da riviste immobiliari e da agenzie immobiliari del luogo (Tecnocasa) e siti web ([www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)), ricercando immobili con caratteristiche consimili al bene oggetto di stima.

La stima del bene, secondo questo criterio, viene effettuata valutando l'aspetto economico del valore di mercato mediante il procedimento che consiste nel confrontare l'immobile in oggetto con altri consimili di cui si conosce il valore di mercato, sulla base del parametro della superficie commerciale, che vengono valutate secondo quanto stabilito dalle norme UNI 10750, dalle quali norme, sono stati tratti, anche i coefficienti di differenziazione delle superfici, impiegati da questa CTU, come meglio riferito ai paragrafi successivi.

Superficie commerciale (UNI 10750-98) sostituita da UNI EN 15733 che non contiene più indicazioni circa la ponderazione delle superfici

Giova ricordare a noi stessi che

Per il computo della **superficie commerciale**, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico), **si deve considerare: la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; o le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; o le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc**

### Il computo delle superfici viene effettuato con i criteri di ponderazione

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

**Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto deve essere considerata pari al 100%; inoltre secondo quanto previsto dal d.p.r. 138-98, si considerano, in generale i coefficienti di differenziazione, ed in particolare i COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE E/O DI VETUSTA'**

ETA' DEI BENI	COEFFICIENTI DI VETUSTA'		
	STATO DI CONSERVAZIONE		
	Buono	Mediocre	Scarso
0 > 5	0	0	0
6 > 10	1	1,5	2
11 > 20	2	3	4
21 > 30	3	4,5	6
31 > 40	4	6	8
41 > 50	5	7,5	10
51 > 75	8	12	16
76 > 100	10	15	20
100 >	15	20	25

Oltre ai **PARAMETRI FISICI** (mq, mc., numero vani ecc.) si deve innanzi tutto stabilire il "peso ponderale" che si attribuisce ai vari parametri degli immobili.

*Esempio:*

- ▣ caratteristiche estrinseche 30% (fino a 35%)
- ▣ caratteristiche intrinseche 20% (fino a 30%)
- ▣ caratteristiche tecnologiche 15% (fino a 20%)
- ▣ caratteristiche amministrative 35% (fino a 35%)

*Altro esempio:*

#### CARATTERISTICHE AMMINISTRATIVE:

AGIBILITÀ:	presente	coeff. 1,00
	assente ma ottenibile	coeff. 0,80
	assente e non ottenibile	coeff. 0,50
URBANISTICA:	regolare	coeff. 1,00
	irregolare ma sanabile	coeff. 0,80
	irregolare e non sanabile	coeff. 0,50
CATASTO:	regolare	coeff. 1,00
	irregolare ma sanabile	coeff. 0,80

Pertanto, attribuendo il valore medio desunto dalla **Fonte Diretta** (Agenzie / Siti Immobiliari della provincia di Trapani), si ha:

*valore medio (€/mq) x superficie commerciale (mq) => Valore venale del bene*

- **STIMA SINTETICA COMPARATIVA CON COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE** => Questo metodo utilizza i coefficienti di differenziazione stabiliti dalle norme UNI 10750, dalle quali, come già sopra riferito, si desume anche il metodo di calcolo delle superfici.

I criteri alla base del campione di immobili preso in considerazione riguardano:

1. **ubicazione** (si sono scelti immobili ubicati nella stessa zona e/o nelle vicinanze),
2. **vetustà** (epoca di realizzazione degli immobili);
3. **consistenza** (superficie utile commerciale).
4. **Caratteristiche amministrative** (agibilità, regolarità urbanistica, regolarità catastale).

#### ➤ **COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE**

Si procede alla stima del valore dell'immobile con il procedimento di punti di merito, che si fonda sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo del bene.

Questo CTU ha scelto di adottare il modello "moltiplicativo", nel quale il  $V_{mercato}$  di stima è dato dal  $V_{medio}$  per  $K$ , dove  $k$  è il prodotto dei coefficienti attribuito ai gruppi di caratteristiche:

- ⇒  $k = (k_{pe} + k_{pi} + K_l + k_p)/n$
- ⇒ *Caratteristiche posizionali estrinseche*: considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano. ( $k_{pe}$ )
- ⇒ *Caratteristiche posizionali intrinseche*: tengono conto della luminosità ( $k_{pi}$ )
- ⇒ *Caratteristiche intrinseche*: si riferiscono alla tipologia, alla sua data di costruzione e al suo stato di conservazione. ( $k_l$ )
- ⇒ *Caratteristiche produttive*: considerano la capacità reddituale dell'immobile e la sua disponibilità temporale. ( $k_p$ );
- ⇒ *Caratteristiche amministrative*: considera la regolarità amministrativa, urbanistico/catastale ( $k_a$ );

Il valore unitario ponderato è pari a =>

$$\text{Valore medio di riferimento (€/mq)} * K = \underline{\text{Valore venale del bene}}$$

### 2.2.1 STIMA SINTETICA COMPARATIVA (FONTI INDIRETTE)

Si riportano in forma tabellare le caratteristiche del bene oggetto di stima:

Località	Zona	Tipologia	mq
Calatafimi /Segesta	Zona centrale/Centro Urbano P.zze Nocito/Plebiscito/Cabasino/Dei Mille/R.Pilo/Tito a segno/Via Vitt. Emanuele/XV Maggio/ A. De Gasperi)	Abitazione di tipo economico	152,40

▪ **FONTI INDIRETTE** (Agenzia del Territorio)

L'esponente ha considerato i valori, desunti dalla Banca dati dell'Agenzia del Territorio degli immobili consimili a quello in oggetto presenti in zona, considerando altresì l'attuale utilizzo dello stesso.

Detti immobili sono distinti in:

- ⇒ **Tipologia**: Abitazione di tipo economico;
- ⇒ **fascia/zona Centrale**: Centrale/CENTRO URBANO: (p.zze nocito/plebiscito/cabasino/dei mille/r.pilo/tiro a segno/ vie vitt.emanuele/xv maggio/ a.de gasperi);
- ⇒ **codice di zona**: B1;
- ⇒ **microzona catastale**: 1;
- ⇒ **destinazione**: residenziale

L'immobile di cui è causa ricade nella tipologia di Abitazione di tipo economico.

Tipologia	Comune	Stato conservativo	Fascia/ zona	Prezzo min. (€/mq)	Prezzo max. (€/mq)
Abitazioni tipo economico	Calatafimi /Segesta	Pessimo	B1	350,00	450,00

Il valore di mercato che risulta dall'analisi è pari al valore medio, cioè **400,00 €/mq**, ma in ragione dello stato d'uso manutentivo e conservativo (*pessimo si applicano i relativi coefficienti di differenziazione*).

Pertanto, attribuendo il valore medio desunto dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio, moltiplicato per i coefficienti di differenziazione adeguati allo stato d'uso manutentivo ivi riscontrato, si ha:

$$\text{valore medio (€/mq)} \times \text{superficie commerciale (mq)} \Rightarrow (\text{€} \cdot 400,00 \times 152,40 \text{ mq}) - 16\% = \underline{\underline{\text{€}51.206,40}}$$

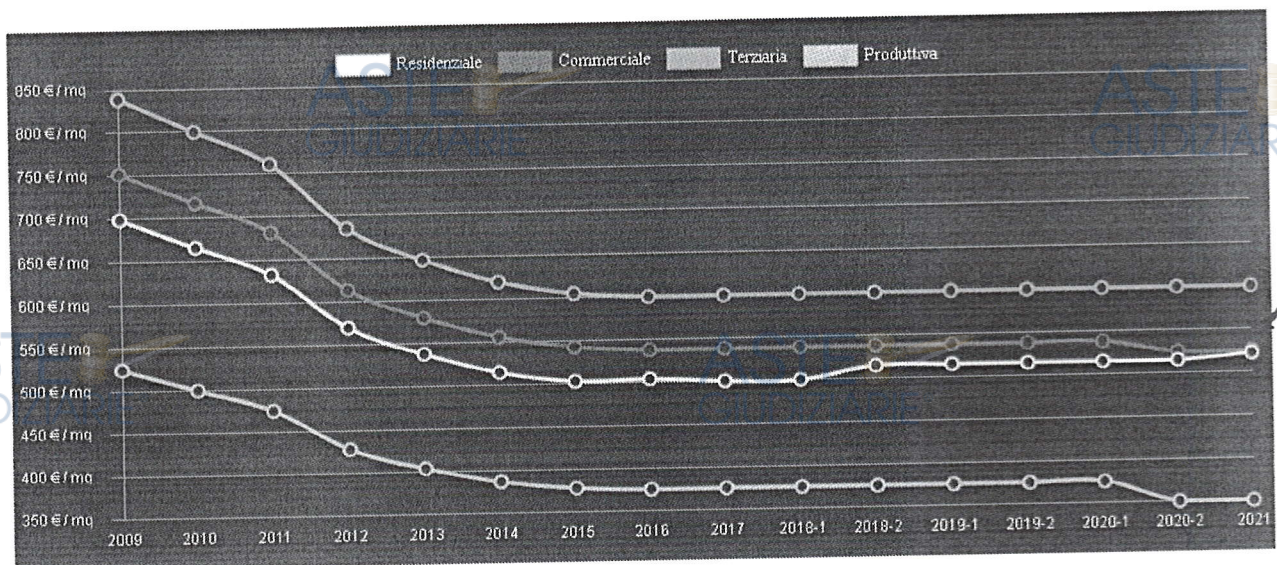
Il valore di stima del bene, secondo le fonti indirette, è di € 51.200,00.

### 2.2.2 STIMA SINTETICA COMPARATIVA (FONTI DIRETTE)

Considerata la tipologia del bene oggetto di stima, ogni elemento comparativo sul prezzo scaturirà dalle valutazioni delle caratteristiche intrinseche, dalle condizioni manutentive dello stesso per giungere al valore unitario di mercato di beni consimili a quello in oggetto.

Inoltre i valori che di seguito verrà attribuito è stato adeguatamente bilanciato con la richiesta potenziale da parte di soggetti disposti ad investire su immobili consimili.

Infine, giova ricordare che, il valore di seguito riportato viene desunto dall'indagine di mercato già condotta da "REquot" di cui si riporta il relativo grafico dell'andamento del mercato immobiliare negli ultimi anni per il comune di Calatafimi/Segesta:



Quindi si ha:

Il valore medio, per immobili consimili in buono stato d'uso manutentivo è pari a 520,00 €/mq., ma in ragione dello stato attuale dell'immobile (pessimo e ancora in fase di ultimazione) si ritiene che il predetto valore, desunto dalle fonti dirette debba essere adeguatamente corretto con i relativi coefficienti di differenziazione

Pertanto, attribuendo il valore medio desunto dalla **Fonte Diretta** (Agenzie Immobiliari – Requot ), si ha:

$$\text{valore medio (€/mq)} \times \text{superficie commerciale (mq)} \Rightarrow (\text{€} . 520,00 \times 152,40\text{mq}) - 16\% = \text{€} . \underline{66.568,32}$$

Il valore di stima del bene, secondo le fonti dirette, è di € . 66.570,00

### 2.2.3 STIMA SINTETICA CON PUNTI DI MERITO

Questo CTU ha scelto di adottare il modello "moltiplicativo", nel quale il  $V_{\text{mercato}}$  di stima è dato dal  $V_{\text{medio}}$  per  $K$ , dove  $k$  è il prodotto dei coefficienti attribuito ai gruppi di caratteristiche:

- ⇒  $k = (k_{pe} + k_{pi} + K_i + k_p + k_a)/n$
- ⇒ *Caratteristiche posizionali estrinseche:* considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano. ( $k_{pe}=1,00$ )
- ⇒ *Caratteristiche posizionali intrinseche:* tengono conto della luminosità ( $k_{pi}= 0,70$ )
- ⇒ *Caratteristiche intrinseche:* si riferiscono alla tipologia, alla sua data di costruzione e al suo stato di conservazione. ( $k_i=0,50$ )
- ⇒ *Caratteristiche produttive:* considerano la capacità reddituale dell'immobile e la sua disponibilità temporale. ( $k_p=0,50$ )
- ⇒ *Caratteristiche amministrative:* considera la regolarità amministrativa, urbanistico/catastale ( $k_a=0,50$ )

Descrizione	Caratteristiche posizionali estrinseche ( $k_{pe}$ )	Caratteristiche posizionali intrinseche ( $k_{pi}$ )	Caratteristiche intrinseche ( $k_i$ )	Caratteristiche produttive ( $k_p$ )	Caratteristiche amministrative ( $k_a$ )
Abitazione di tipo economico	1,00	0,70	0,50	0,70	0,50

$$\Rightarrow k = (k_{pe} + k_{pi} + K_i + k_p + k_a)/n = (1,00+0,70+0,50+0,70+0,50) = 0,68$$

Il valore unitario ponderato è pari a =>

$$\text{Valore medio di riferimento (€/mq)} * K = \text{€/mq} (520,00 \times 0,68) = \text{353,00 €/mq}$$

**Il valore unitario ponderato è compreso nell'intervallo dei valori medi desunti dalle Fonti dirette.**

Pertanto si ha:

$$\text{valore unitario ponderato (€/mq)} \times \text{superficie commerciale} - \text{coeff. vetustà} \Rightarrow$$

⇒ € 353,00 x 152,40 mq - 16% = **€. 45.270,00**

### 3. MEDIA VALORI METODI DI STIMA (diretto, indiretto, coeff. di differenziazione)

- Valore di stima n.1 (fonti indirette) => **€.51.200,00**
- Valore di stima n.2 (fonti dirette) => **€. 67.570,00**
- Valore di stima n. 3 (coefficienti di differenziazione) => **€. 45.270,00**

Per quanto sopra si ha:

Valore di mercato del bene =>  $\sum (V_{stima\ 1} + V_{stima\ 2} + V_{stima\ 3})/3$  =>

⇒ €.(51.200,00+67.570,00+45.270,00)/3 = **€. 54.680,00**

Il valore del bene oggetto di stima, per arrotondamento, risulta pari a €. 54.700,00

### STIMA IMMOBILE CIVILE ABITAZIONE SITO A CALATAFIMI/SEGESTA NELLA VIA TRUGLIO

Per quanto riferito ai paragrafi precedenti, l'esponente ritiene che il valore di mercato, determinato in base alla superficie utile disponibile moltiplicato per il prezzo unitario desunto dalle diverse metodologie di stima, come riportato ai paragrafi precedenti precisato è pari a:

**CIVILE ABITAZIONE** (Calatafimi/Segesta, via Truglio, 28)

**€.54.700,00**

(dicesi euro cento cinquanta quattro mila settecento // 00)

Il valore del bene oggetto di stima, per arrotondamento, risulta pari a €. €. 78.367,00

### 3.1 VALORE DEL LOTTO 1

Per quanto riferito ai paragrafi precedenti, l'esponente ritiene che il valore di mercato, determinato in base alla superficie utile disponibile moltiplicato per il prezzo unitario e tenuto conto delle relative pertinenze come ai paragrafi precedenti precisato è pari a:

- **LOTTO 1** (Abitazione di tipo economico)

**€.54.700,00**

(dicesi euro cinquanta quattro mila settecento //00 centesimi)

DESCRIZIONE	SUPERFICIE CONVENZIONALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA IN VENDITA	VALORE (1/1)
Lotto 1 – Calatafimi/ Segesta	152,40 mq	358,92 /mq	€.54.700,00	1000/1000	€. 54.700,00
<b>TOTALE LOTTO:</b>					<b>€. 54.700,00</b>

#### 4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	Nessuna
Divisibilità del bene	Nessuna
Spese tecniche di regolarizzazione e/o catastali a carico dell'acquirente	4.000,00

#### 5. PREZZO A BASE D'ASTA

Per quanto già riferito ai paragrafi precedenti e nella CTU già in atti, l'esponente ritiene che il valore di mercato, al netto degli adeguamenti e correzioni, sopra elencati nonché dell'abbattimento del 15%, siccome disposto dall' On.le G.E, è pari a:

$$€.54.700,00 - 4.000,00 - 15\% = €. 43.095,00$$

**€. 43.100,00**

*(dicesi euro quarantremila // cento)*

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso codesto Tribunale, quanto precede in aderenza all'incarico conferitogli dalla S.V. e rimane a disposizione per ogni chiarimenti.

Trapani, li 23.10.2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c

**Arch. Incandela Maria**

