

# TRIBUNALE DI TRAPANI

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 8/2024**

**RELAZIONE DI CONSULENZA**

**TECNICO-ESTIMATIVA D'UFFICIO**

*Premessa:*

Il G.D. del Tribunale di Trapani [REDACTED] in data 18/03/2024 ha conferito al sottoscritto Geom. Salvatore Sansone, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Trapani al [REDACTED] ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Trapani al [REDACTED] dal 07/07/2005, l'incarico di C.T.U. per eseguire i necessari accertamenti tecnici nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui in epigrafe. Di seguito pertanto lo scrivente da relazione del proprio operato.

*Immobilie da valutare:*

Dalle risultanze ipocatastali è risultato che gli immobili intestati ai signori [REDACTED] soci del procedimento di Liquidazione Giudiziale 8/2024 sono:

1. due appartamenti di cui uno a posto a piano terra e uno a piano primo siti in Trapani via Santa Costanza n.20;
2. appartamento posto a piano quinto e relativo sposto auto sito in Erice via Villa San Giovanni n. 28 palazzina C;
3. appartamento posto a piano secondo sito in Erice via Alessandro Manzoni n.29 interno 6;
4. posto auto sito in Trapani, via Delle Acacie posto a piano terra;
5. un magazzino posto a piano terra, sito in Trapani via Dell'Olmo n. 23;

6. appartamento posto a piano secondo sito in Trapani via Dell'Olmo n.25.

*Sopralluogo:*

Nell'espletare il mandato, dopo aver svolto le necessarie indagini informative e conoscitive ed avere reperito la necessaria documentazione dell'immobile, il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo il 18/04/2024 per gli immobili identificato dall'1 al 4, mentre per gli immobili identificati con il numero 5 e 6 il sopralluogo è stato fatto il 23/05/2025, con la presenza della Dottoressa Giuliana Melia nella qualità di curatore del procedimento, a seguito di successione di [REDACTED]

[REDACTED] giusta successione del 16/01/2025 volume 88888 numero 14757, con la quale viene incrementato il patrimonio immobiliare e relative quote di possesso degli immobili già oggetto della procedura 8/2024 .

In data 18/04/2024 l'incontro è stato presso l'immobile sito in Trapani via Santa Costanza n. 20 con la presenza dei signori [REDACTED] i quali con la massima collaborazione hanno permesso, sia la ricognizione, che la completa ispezione e ritrazione fotografica degli immobili a loro intestati, necessaria per la successiva elaborazione in studio della presente relazione.

Alla fine del sopralluogo veniva redatto l'apposito verbale.

*Descrizione e stima del bene immobile*

1. *Due appartamenti di cui uno a posto a piano terra e uno a piano primo siti in Trapani via Santa Costanza n.20;*

*Ubicazione:*

L'immobile sito in Trapani via Santa Costanza n. 20 composto da una

palazzina indipendente a due piani fuori terra, composta da un appartamento di civile abitazione a piano terra con giardino retrostante e appartamento di civile abitazione a piano primo, con accesso dalla via Santa Costanza per mezzo di androne e vano scala comune.

*Dati catastali:*

L'immobile risulta identificato al Catasto Edilizio Urbano di Trapani col

- Foglio di mappa n. 3 particella 578 sub. 1 piano terra, cat. A/3, classe 3, vani 5, mq 108,00, Rendita € 170,43;

- Foglio di mappa n. 3 particella 578 sub. 2 piano primo, cat. A/3, classe 4, vani 6, Rendita € 238,60.

I due appartamenti risultano essere intestati:

[REDACTED]

Proprietà 49999/250000

[REDACTED]

Proprietà 100003/1000000

[REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 100003/1000000

[REDACTED]

Proprietà 49999/250000

[REDACTED]

Proprietà 49999/250000

[REDACTED]

Proprietà 100003/1000000

[REDACTED]

Proprietà 100003/1000000

*Caratteristiche descrittive del bene:*

Pianto Terra

L'immobile di che trattasi, è edificato in un lotto di terreno di circa mq.210,00, interamente recintato su cui insiste un fabbricato a due elevazioni fuori terra ed un giardino.

L'appartamento posto a piano terra risulta composto: da un ingresso disimpegno, cucina, bagno, ripostiglio, due camere da letto, salone, il tutto per una superficie lorda di mq. 92,00 circa oltre androne e vano scala, un'altezza interna di m 3,50 ed un volume di mc. 340,40, oltre al giardino, realizzato a terrazzamento ed aiuole, vi si accede dalla cucina.

Il tutto per come rappresentato nella planimetria catastale, ad eccezione di un vano con accesso dal giardino che non esiste.

L'appartamento ha struttura portante in muratura continua in conci di tufo, con solai a volta, i tramezzi sono in segati di tufo, gli intonaci sono del tipo civile, pavimenti in scaglietta di marmo e cemento, gli impianti idrici ed elettrici sono del tipo sotto traccia, gli infissi interni ed esterni sono in legno, nella maggior parte delle stanze vi è il rivestimento delle pareti con pannelli in plastica.

La parete esterna del fabbricato lato via Santa Costanza, è intonacata e rifinita con prospetto di colore giallo ocra e zoccolatura in marmo bocciardato e fugato a cemento, mentre il prospetto retro che si affaccia sul giardino questo è solo rinzaffato.

L'appartamento si presenta vuoto da mobili con un inizio di ristrutturazione del bagno, staticamente non si evincono lesioni o dissesti, è presente qualche chiazza di umidità di risalita, nel complesso è bisognevole di ristrutturazione

totale.

Piano Primo

L'appartamento posto a piano primo risulta composto: da un ingresso disimpegno, stanza da pranzo, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, due camere da letto, il tutto per una superficie lorda di mq. 113,00 circa oltre androne e vano scala, un'altezza interna di m 3,26 ed un volume di mc. 390,98, oltre a due balconi, uno a servizio della stanza a pranzo e camera da letto che si affaccia sulla via Santa Costanza e uno a servizio del soggiorno che si affaccia sul giardino posto nel retro del fabbricato. Vi è pure un locale sgombero in cattive condizioni d'uso posto a piano secondo (lastrici solari), ha una superficie di mq 10,00 circa ed un'altezza di m 2.70, a tale piano vi si accede dal vano scala comune.

L'appartamento ha struttura portante in muratura continua in conci di tufo, con solai in latero cemento, i tramezzi sono in segati di tufo, gli intonaci sono del tipo civile con finitura a tonachino, pavimenti in gres porcellanato, gli impianti idrici ed elettrici sono del tipo sotto traccia, gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno massello e avvolgibili in pvc.

L'appartamento si presenta arredato da mobili in buone condizioni d'uso e manutentive, staticamente non si evincono lesioni o dissesti, e non risulta occupato.

*Stato di possesso del bene:*

I due appartamenti non sono abitati, con evidenti segni di non utilizzo da anni e bisognevole di ristrutturazione per quanto riguarda l'appartamento di piano terra, mentre l'appartamento di piano primo è rifinito e funzionante in tutte le sue parti.

*Situazione urbanistica del bene:*

Il fabbricato è stato realizzato a seguito di parere favorevole della C.E.C. del Comune di Trapani del 27/06/1958 e successiva Licenza di Costruzione n. 11 del 1 Luglio 1958, per l'edificazione di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, intestata a [REDACTED] nonché nonno dei signori [REDACTED]

Il signor [REDACTED] al termine della costruzione del solo piano terra, comunicava la fine lavori di quanto realizzato all'Ufficio Tecnico del Comune di Trapani, successivamente ha richiesto e ottenuto il Certificato di Abitabilità in data 15 Marzo 1963.

In un secondo tempo realizza il piano primo compreso il locale sgombero al piano secondo per come previsto nell'originaria Licenza di Costruzione 11/1958, non attenzionando che nel frattempo tale licenza era scaduta.

Pertanto ad oggi il piano primo e secondo risultano stati edificati senza alcun titolo edilizio.

In data 14 Aprile 2024 l'architetto [REDACTED] a seguito di incarico conferitogli dalla signora [REDACTED] nella qualità di comproprietaria, presenta all'ufficio Tecnico del Comune di Trapani, richiesta di Permesso di Costruire ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 per la regolarizzazione di quanto realizzato abusivamente, in data 14/04/2024 prot. 45450.

Ad oggi tale richiesta risulta in istruttoria e non definitiva.

*Titolarità del bene nel ventennio precedente:*

La proprietà viene intestata ai comproprietari signori [REDACTED] per la quota di 33333/100000 ai figli [REDACTED] per la quota di 133333/100000, e ai nipoti [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] per la  
quota di 6667/100000, a seguito di successione del signor [REDACTED]  
registrata il 25/10/2006 n. 1158 vol.334.

Con successione della signora [REDACTED]  
[REDACTED]  
giusta successione del 16/01/2025 volume 88888 numero 14757, la titolarità  
viene così intestata: ai signori [REDACTED] per la quota  
di 49999/250000, e ai nipoti [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di  
100003/1000000.

*Valutazione del bene:*

*Stima a valore commerciale:*

Piano Terra

Nelle attuali condizioni di mercato della compravendita immobiliare,  
confrontando l'immobile in esame con altri con caratteristiche intrinseche ed  
estrinseche simili, il suo valore viene determinato in base alla superficie utile  
che esso offre moltiplicato per il prezzo unitario.

Da un'accurata indagine e da numerosi riscontri ed informazioni assunte nella  
zona e tramite agenzie immobiliari è emerso che tale valore, riferito alla  
superficie lorda è pari a 500,00 €/mq.

Utilizzando pertanto la formula ( $V = P_{max} \times S.L. \times K_i$ ) con:

V = valore di mercato dell'immobile oggetto di stima;

$P_{max}$  = prezzo massimo dell'immobile di riferimento nella zona;

S.L.= superficie lorda immobile compreso dei muri;

$K_i$  = sommatoria dei coefficienti di differenziazione del manufatto;

Essendo i coefficienti di differenziazione:

Coefficienti di differenziazione ed utilizzazione (a ridosso via centrale)= 0,95

Coefficiente di utilizzazione (civile abitazione con terreno libero)= 1,10

Coefficiente di età, condizioni e rifiniture (usato-da completare prospetto e scala interna) = 0,95 =>media 1,00

e pertanto  $V = P_{max} \times S.L. \times K_i = € 500,00 \times 92,00mq \times 1,00 = € 46.000,00$

### Piano Primo

Tenuto conto che l'appartamento di piano primo, compreso parte del vano scala e il locale sgombero di piano secondo sono stati realizzati senza alcuna

Concessione o Licenza Edilizia, per quanto già esposto prima, la sua tracciabilità è legata alla sola registrazione in Catasto, con planimetria non rilasciabile, il valore di tale immobile vale il costo della sua demolizione, ma tenuto conto che è in essere una pratica urbanistica, per la sua regolarizzazione, gli si potrà attribuire un valore solo dopo la sua definizione, salvo eventuali prescrizioni che gli uffici competenti si riserveranno di dare.

Pertanto ad oggi l'immobile non potrà essere trasferito ne tanto meno gli si può attribuire un valore reale.

Ma tuttavia il valore presunto dell'appartamento con la positiva chiusura del procedimento edilizio già avviato, il suo valore presumibilmente si aggirerebbe a € 600,00 al metro quadro.

Quindi avendo una superficie utile di mq 91,50 circa oltre balconi moltiplicato il valore a mq di € 600,00 si ha:

$$mq 91,50 \times €/mq 600,00 = € 54.900,00$$



con balcone, disimpegno, bagno, ripostiglio, due camere da letto di cui una con balcone, il tutto per una superficie lorda di mq. 108,00 circa oltre i balconi, un'altezza interna di m 2,80 ed un volume di mc. 324,00.

Il tutto per come rappresentato nella planimetria catastale.

Il palazzo ha struttura portante in cemento armato del tipo intelaiato, i solai sono in latero cemento, i tramezzi sono in segati di tufo, gli intonaci sono del tipo civile, pavimenti in gres porcellanato, gli impianti idrici ed elettrici sono del tipo sotto traccia, gli infissi interni sono in legno tamburato mentre quelli esterni sono in alluminio e avvolgibile in pvc.

L'appartamento si presenta arredato da mobili in buone condizioni d'uso e manutentive, staticamente non si evincono lesioni o dissesti, ed è occupato.

Al piano terra nella parte retro del palazzo, vi è un piazzale a cielo aperto interamente asfaltato e recintato con accesso dalla via Villa San Giovanni per mezzo di un cancello in ferro, dove sono ubicati i posti auto, in particolare tale posto auto è identificato catastalmente con il sub. 19, come meglio si evince dalla planimetria allegata.

*Stato di possesso del bene:*

L'appartamento è abitato, si trova in ottimo stato d'uso e manutentivo, e nelle stesse condizioni si trova nel complesso il palazzo cui fa parte.

*Titolarità del bene nel ventennio precedente:*

La signora [REDACTED]  
[REDACTED] acquista dalla società [REDACTED] a  
seguito di atto di compravendita rogato dal notaio [REDACTED]  
registrato a Trapani il 09/08/1985 n. 5838 n. repertorio 132923.

Successivamente viene acquistato dai signori [REDACTED]



Coefficiente di età, condizioni e rifiniture (usato-da completare prospetto e scala interna) = 0,95 =>media 1,00

$V = P_{max} \times S.L. \times K_i = € 1.250,00 \times 108,00mq \times 1,00 = € 135.000,00.$

Per la stima del posto auto lo scrivente gli da un valore a corpo di € 3.000,00.

3. *Appartamento posto a piano secondo sito in Erice*

*via Alessandro Manzoni n.29 interno 6;*

L'appartamento di civile abitazione posto a piano secondo di un edificio di maggiore consistenza, identificato al Catasto Edilizio Urbano di Erice col Foglio di mappa n. 187 particella 883 sub. 11 piano secondo, cat. A/2, classe 7, mq 151,00, Rendita € 278,89, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà' per 1/2, [REDACTED]  
[REDACTED]  
diritto di Abitazione 1/2, [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per1/2, [REDACTED]  
[REDACTED] diritto di abitazione per1/2,  
a seguito di atto di compravendita del 12/04/2018 rogato dal notaio [REDACTED]  
[REDACTED] sede in Trapani, repertorio n. 67451.

Il signor [REDACTED] avendo solo metà del diritto di abitazione, questo diritto non può essere pignorabile ne ipotecabile, per tale motivo non viene stimato.

4. *Posto auto sito in Trapani,*

*via Delle Acacie posto a piano terra.*

Il posto auto, identificato al Catasto Edilizio Urbano di Trapani col Foglio di mappa n. 9 particella 1016 sub. 9 piano terra, cat. C/6, classe 1, mq 17,00, Rendita € 32,49, attualmente intestato in catasto ai signori [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/4,

[REDACTED] Proprietà

2/4, [REDACTED]

Proprietà 1/4, questo è stato venduto in data 26 Aprile 2007, giusto atto di compravendita rogato dal notaio [REDACTED] repertorio n.68565 e registrato a Trapani 27/04/2007.

Visto l'atto, sicuramente non è stato aggiornato il catastale, pertanto non essendo più in possesso del signor [REDACTED] tala bene non può essere stimato.

*5. magazzino posto a piano terra, sito in Trapani via Dell'Olmo n. 23*

*Ubicazione:*

L'immobile sito in Trapani, via Dell'Olmo n.23, piano terra, facente parte di una palazzina indipendente a quattro piani fuori terra, composta da un locale magazzino a piano terra, e tre appartamenti di civile abitazione uno per ogni piano, oltre androne e vano scala comune.

*Dati catastali:*

L'immobile risulta identificato al Catasto Edilizio Urbano di Trapani col - Foglio di mappa n. 3 particella 408 sub. 1 piano terra, cat. C/2, classe 7, mq 60,00, Rendita € 207,62.

Il magazzino risulta essere intestato a:

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/6

[REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/6

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Proprietà per 1/6

Proprietà 3/30

Proprietà 3/60

Proprietà 3/60

Proprietà 3/30

Proprietà 3/30

Proprietà 3/60

Proprietà 3/60

*Caratteristiche descrittive del bene:*

*Pianto Terra*

L'immobile di che trattasi, fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, come sopra meglio descritto, avente struttura portante in muratura.

Il locale posto a piano terra avente destinazione d'uso magazzino risulta composto: da un ampio vano con accesso diretto dalla via Dell'Olmo, per mezzo di ampia saracinesca in metallo, oltre a due locale adiacenti e contigui, w.c. e disimpegno, vi è anche un altro vano posto nella parte retro del locale, con relativo pozzo luce, vi si accede sia dal magazzino con ingresso dalla via Dell'Olmo, che dal vano scala per mezzo di porta.

Il tutto per una superficie netta di mq. 62,60 circa oltre androne e vano scala, un'altezza interna di m 3,50, oltre al pozzo luce di mq. 21,28 circa.

Il tutto per come rappresentato nella planimetria catastale, ad eccezione di una parete all'interno del vano principale che è stata demolita, sicuramente per rendere un vano unico e più agevole.

Il magazzino ha struttura portante in muratura continua in conci di tufo, con solai a volta, i tramezzi sono in segati di tufo, gli intonaci sono del tipo civile, pavimenti in scaglietta di marmo e cemento, gli impianti idrici ed elettrici sono del tipo sotto traccia, gli infissi interni sono in legno in cattivo stato d'uso.

Il locale nel suo complesso si presenta in cattivo stato d'uso, vi sono evidenti segni di umidità, il vano retro non è rifinito, le parti esterne sono rinzaffate e lasciate allo stato grezzo.

*Stato di possesso del bene:*

Il magazzino usato come tale, ha evidenti segni di non utilizzo da anni e bisognevole di importante ristrutturazione, ma strutturalmente non si evidenziano dissesti.

*Situazione urbanistica del bene:*

Il fabbricato, nella sua conformazione originaria, è stato realizzato, dalla sig.ra [REDACTED] (originaria proprietaria) giusto progetto approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Trapani in data 31/05/1950. Il progetto prevedeva la realizzazione di un fabbricato a due elevazioni fuori terra (piano T e piano 1°) adibito a civile abitazione.

Successivamente, in data 16/10/1962, venne rilasciata Licenza di Costruzione n.385 alla sig.ra [REDACTED] per la sopraelevazione di un piano

secondo.

In data 05/02/1964, venne rilasciata ulteriore Licenza di Costruzione n.19 che prevedeva l'ampliamento dell'appartamento del piano secondo consistente nella costruzione un vano pranzo, wc e cucina al piano terzo.

In momenti diversi vennero apportate delle modifiche (abusi) al piano terra ed al piano secondo senza alcun titolo edilizio, motivo per cui, in data 26/06/1986, la sig.ra [REDACTED] presentava istanze di condono ai sensi della L 47/85 (prot n.46282-84 e n. 12167-68 del 05/08/86), a seguito delle quali, dopo l'iter necessario, venne rilasciata un'unica Concessione Edilizia in Sanatoria n.1 del 14/01/2015.

Tali modifiche (abusi) consistevano:

- al piano terra in opere che avevano mutato la distribuzione interna ed incrementato la superficie utile in difformità al progetto approvato dalla commissione edilizia del Comune di Trapani in data 31/05/1950;

Urbanisticamente, in merito alle unità oggetto della presente perizia di stima, da un confronto fra l'ultimo progetto reperito (Concessione Edilizia in Sanatoria n.1 del 14/01/2015) e lo stato di atto dei luoghi si rileva solo una difformità al piano terra (magazzino) consistente nella demolizione di parte di un muro di separazione fra due vani, che ha consentito di ampliare il vano prospiciente la via Dell'Olmo. La legittimazione di tale abuso comporterà un'apposita pratica edilizia e successivo aggiornamento catastale tramite pratica apposita (docfa).

*Titolarità del bene nel ventennio precedente:*

La proprietà viene intestata a seguito di successione di [REDACTED]  
[REDACTED] registrata in data

22/08/2016, volume 9990 n. 1435 (già proprietaria giusta Licenza di  
Costruzione n.385 del 16/10/1962) ai comproprietari signori:

[REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/6;

[REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/6

[REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/6

[REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 3/6.

A seguito di morte della signora [REDACTED]

[REDACTED]

giusta successione del 16/01/2025 volume 88888 numero 14757, il bene è  
intestato:

[REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/6

[REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/6

[REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/6

[REDACTED]

Proprietà 3/30

[REDACTED]

Proprietà 3/60

[REDACTED]

[REDACTED]

Proprietà 3/30

[REDACTED]

Proprietà 3/30

[REDACTED]

Proprietà 3/60

[REDACTED]

Proprietà 3/60

*Valutazione del bene:*

*Stima a valore commerciale:*

Piano Terra

Nelle attuali condizioni di mercato della compravendita immobiliare, confrontando l'immobile in esame con altri con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, il suo valore viene determinato in base alla superficie utile che esso offre moltiplicato per il prezzo unitario.

Da un'accurata indagine e da numerosi riscontri ed informazioni assunte nella zona e tramite agenzie immobiliari è emerso che tale valore, riferito alla superficie è pari a 400,00 €/mq, nel prezzo è tenuto conto anche la superficie del pozzo luce.

Utilizzando pertanto la formula ( $V = P_{max} \times S.L. \times K_i$ ) con:

V = valore di mercato dell'immobile oggetto di stima;

$P_{max}$  = prezzo massimo dell'immobile di riferimento nella zona;

S.L.= superficie lorda immobile compreso dei muri;

$K_i$  = sommatoria dei coefficienti di differenziazione del manufatto;



[REDACTED]

Proprietà 3/60

[REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 3/60

[REDACTED]

Proprietà 3/30

[REDACTED]

Proprietà 3/30

[REDACTED]

Proprietà 3/60

[REDACTED]

Proprietà 3/60

Caratteristiche descrittive del bene:

Piano secondo

L'immobile di che trattasi, fa parte di un fabbricato di maggiore consistenza, come sopra meglio descritto, avente struttura portante in muratura.

L'appartamento di civile abitazione posto a piano secondo è composto da: ingresso, salone con due porta finestra che danno accesso al balcone che si affaccia sulla via Dell'Olmo, disimpegno, cameretta, bagno cucina e camera da letto entrambi con affaccio nel pozzo luce.

L'appartamento è rifinito con pavimentazione in marmo, il bagno è piastrellato con mattoni in ceramica sia nelle pareti che nel pavimento, così come la cucina, le pareti dei vani rimanenti sono rivestite con carta da parati, ad eccezione del soggiorno dove le pareti sono rivestite con piastrelle.

Gli impianti sia idrico che elettrico sono del tipo sotto traccia, e l'impianto

fognario è allacciato nella pubblica fognatura posta nella via Dell'Olmo.

Gli infissi sia interni che esterni sono in legno, quest'ultimi muniti di tapparelle avvolgibili.

Il tutto per una superficie netta di mq. 97,00 circa oltre vano scala e pozzo luce, l'altezza interna di m 3,30.

Il tutto per come rappresentato nella planimetria catastale.

L'appartamento nel suo complesso si presenta in mediocre stato d'uso, vi sono evidenti segni di non uso.

*Stato di possesso del bene:*

l'appartamento ha evidenti segni di non utilizzo da anni e bisognevole di importante ristrutturazione, ma strutturalmente non si evidenziano dissesti.

*Situazione urbanistica del bene:*

vedi descrizione del bene al punto 5

- al piano secondo nella realizzazione di un vano cucina in difformità con la Licenza di Costruzione n.19 del 05/02/1964.

Urbanisticamente, in merito alle unità oggetto della presente perizia di stima, da un confronto fra l'ultimo progetto reperito (Concessione Edilizia in Sanatoria n.1 del 14/01/2015) e lo stato di atto dei luoghi si rileva solo una difformità, che a seguito del rilascio della predetta Concessione in Sanatoria non è stata aggiornata la planimetria catastale, tale aggiornamento dovrà essere effettuato tramite pratica docfa.

*Titolarità del bene nel ventennio precedente:*

vedi descrizione del bene al punto 5

*Valutazione del bene:*

*Stima a valore commerciale:*

Piano secondo

Nelle attuali condizioni di mercato della compravendita immobiliare, confrontando l'immobile in esame con altri con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, il suo valore viene determinato in base alla superficie utile che esso offre moltiplicato per il prezzo unitario.

Da un'accurata indagine e da numerosi riscontri ed informazioni assunte nella zona e tramite agenzie immobiliari è emerso che tale valore, riferito alla superficie è pari a 600,00 €/mq.

Utilizzando pertanto la formula ( $V = P_{max} \times S.L. \times K_i$ ) con:

V = valore di mercato dell'immobile oggetto di stima;

$P_{max}$  = prezzo massimo dell'immobile di riferimento nella zona;

S.L.= superficie lorda immobile compreso dei muri;

$K_i$  = sommatoria dei coefficienti di differenziazione del manufatto;

Essendo i coefficienti di differenziazione:

Coefficienti di differenziazione ed utilizzazione (a ridosso via centrale)= 0,95

Coefficiente di utilizzazione (civile abitazione con terreno libero)= 1,10

Coefficiente di età, condizioni e rifiniture (usato-da completare prospetto e scala interna) = 0,95 =>media 1,00

e pertanto  $V = P_{max} \times S.L. \times K_i = € 600,00 \times 97,00mq \times 1,00 = € 58.200,00$

*Valore delle quote dei signori* [REDACTED]

### **Immobili descritti al punto 1**

Appartamento di civile abitazione sito in Trapani via Santa Costanza n.20  
piano terra valore € **46.000,00**

quota di possesso [REDACTED] 100.003/1.000.000 di piena proprietà

$€ 46.000,00 : 100.003/1.000.000 = € 4.600,14$

quota di possesso [REDACTED] 100.003/1.000.000 di piena proprietà

$$€ 46.000,00 : 100.003/1.000.000 = € 4.600,14$$

Appartamento di civile abitazione sito in Trapani via Santa Costanza n.20

piano primo e secondo valore € 54.900,00 (valore presunto)

quota di possesso [REDACTED] 100.003/1.000.000 di piena proprietà

$$€ 54.900,00 : 100.003/1.000.000 = € 5.490,16$$

quota di possesso [REDACTED] 100.003/1.000.000 di piena proprietà

$$€ 54.900,00 : 100.003/1.000.000 = € 5.490,16$$

### **Immobili descritti al punto 2**

Appartamento di civile abitazione posto a piano quinto sito in Erice via Villa

San Giovanni n. 28 palazzina C, valore € 135.000,00

quota di possesso [REDACTED] Usufrutto per 1/2 in regime di separazione dei beni

Tenendo conto che l'usufruttuario [REDACTED]

[REDACTED] ha l'età di anni 57 (cinquantasette), secondo le tavole di sopravvivenza vigente, l'aliquota che va in detrazione al valore finale dell'immobile è del 60% e quindi si ha:

$$(€ 135.000,00 \times 60\%):2 = € 40.500,00$$

Posto auto sito in Erice via Villa San Giovanni, valore € 3.000,00

quota di possesso [REDACTED] Usufrutto per 1/2 in regime di separazione dei beni

$$(€ 3.000,00 \times 60\%):2 = € 900,00$$

### **Immobili descritti al punto 3**

Appartamento di civile abitazione posto a piano secondo sito in Erice via

Alessandro Manzoni n.29 interno 6

quota di possesso [redacted] diritto di abitazione

diritto non trasferibile.

#### **Immobili descritti al punto 4**

Posto auto sito in Trapani, via Delle Acacie posto a piano terra.

Immobile venduto il 26 Aprile 2007 con atto rogato dal notaio [redacted]

#### **Immobili descritti al punto 5**

Magazzino posto a piano terra, sito in Trapani via Dell'Olmo n. 23

valore € 28.170,00

quota di possesso [redacted] 3/60 di piena proprietà

€ 28.170,00 : 3/60 = € 1.408,50

quota di possesso [redacted] 3/60 di piena proprietà

€ 28.170,00 : 3/60 = € 1.408,50

#### **Immobili descritti al punto 6**

Appartamento posto a piano secondo sito in Trapani via Dell'Olmo n.25

valore € 58.200,00

quota di possesso [redacted] 3/60 di piena proprietà

€ 58.200,00 : 3/60 = € 2.910,00

quota di possesso [redacted] 3/60 di piena proprietà

€ 58.200,00 : 3/60 = € 2.910,00

#### Conclusione:

Il sottoscritto C.T.U., con la presente relazione che si compone di n. 25 pagine dattiloscritte, n. 9 allegati (planimetria catastale, planimetria piano primo e secondo via santa costanza, visure catastali, n.59 fotografie), ritiene di avere

assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.D. per qualsiasi chiarimento.

Trapani, li 20/08/2025

Il C.T.U.

(geom. Salvatore Sansone)