
TRIBUNALE di TRAPANI
SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata
INTESA SANPAOLO s.p.a.
contro



N. Gen. Rep. 75/2025

Giudice Dr. **Anna Loredana CIULLA**
Custode Giudiziario avv. **Tiziana VULTAGGIO**

RAPPORTO DI STIMA

Tecnico incaricato: Arch. Tonino Gianquinto
iscritto all'albo della provincia di Trapani N. 766
iscritto all'albo del Tribunale di Trapani
C.F. GNQTNN64S03L331P - P.Iva 01945970810

indirizzo: Trapani Via Avellone, 12
telefono: 328.9736141

email: arch.gianquinto@libero.it

Bene in Erice - Casa Santa, via Principe di Napoli n°35
Lotto UNICO

Incarico: in data 02.12.2025 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Anna Loredana Ciulla nominava lo scrivente Arch. Tonino Gianquinto con Studio in Trapani nella via Avellone 12 Consulente Tecnico D'Ufficio al procedimento n.75/2025 R.Gen.Es. promosso da Intesa SanPaolo spa c/

In data 03.12.2025 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari comunicava allo scrivente l'incarico conferito dal G.E.

In data 04.12.2025 lo scrivente comunicava alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari l'accettazione dell'incarico.

Operazioni di Sopralluogo: in data 09.12.2025, in accordo col Custode Giudiziario Avv. Tiziana Vultaggio, lo scrivente, acquisita la necessaria documentazione (*planimetrie e visure catastali, titolo di proprietà, ecc.*), ha provveduto ad inviare alle parti lettera di inizio operazioni peritali; alla data stabilita per l'ispezione dei luoghi, il 19.12.2025, oltre al sottoscritto CTU e al Custode Giudiziario, nessuno era presente; pertanto lo scrivente in data 19.12.2025 inviava alle parti un secondo avviso di inizio operazioni.

Le operazioni avevano inizio in data 19.01.2026 e, alla presenza continua degli intervenuti, data preliminarmente lettura del mandato, veniva eseguita una accurata ispezione dei luoghi, venivano effettuati i rilievi di necessità e ritrazioni fotografiche.

Dopo alcune ore le operazioni di sopralluogo venivano concluse.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento sito in comune di Erice (*Casa Santa*), via Principe di Napoli n°35. (*cf. foto nn°1,2,3*)

Composto da 5 vani + ingresso + cucina + 2 disimpegni + bagno + wc + veranda + 4 balconi, al piano 2°.

La superficie lorda complessiva di circa mq **186,15¹**

Identificato in catasto: intestata a foglio 213, mappale 33, subalterno 3 (*graffata con mappale 465, subalterno 4*), categoria A/2, classe 3, composto da vani 9, posto al piano 2°, rendita: € 209,17.

Coerenze: a *nord* con la via G. Clemente; ad *est* con la via principe di Napoli; a *sud* con vano scala e proprietà ad *ovest* con area sovrastante proprietà

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

UNITÀ EDILIZIA (*cf. foto nn°1,2,3*)

Ubicazione: Comune di Erice, *frazione Casa Santa*, via Principe di Napoli n°35.

Caratteristiche sommarie dell'immobile: l'unità immobiliare fa parte di un maggiore edificio elevato 3 piani fuori terra, ubicato a nord della via Guglielmo Marconi, sulla via Principe di Napoli; trattasi di immobile ultimato alla fine degli anni '70.

Morfologia del fabbricato: l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è destinato prevalentemente ad uso residenziale; è composto da un piano terra e due piani solerati.

Il piano terra si compone, presumibilmente, di un vano e un magazzino, nonché un androne d'ingresso e un vano scala.

Al primo e al secondo piano si trovano due appartamenti (*distribuiti uno per piano*).

Un androne e un corpo scala condominiale consentono di raggiungere i vari livelli di piano.

L'appartamento in possesso all'esecutato è posto al secondo piano (*terza elevazione f.t.*), occupa una superficie utile di mq.160,78 ca. + mq.8,58 ca. di veranda + mq.21,30 ca. di balconi; l'altezza interna è di mt.2,97, la superficie lorda è di mq.186,15 ca. con un volume complessivo di mc. 590,10 ca.

3. STATO DI POSSESSO:

Stato d'uso: alla data odierna, l'unità immobiliare è in possesso dell'esecutato; le finiture sono del tipo medio, le condizioni d'uso sono buone.

¹ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, (*escluse verande e balconi*) ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) presso la Conservatoria dei RR. II. derivante da contratto di mutuo fondiario a favore di **BANCA NUOVA SpA, oggi INTESA SANPAOLO SpA** - atto a firma del notaio Filippo Maria Serio del 07/06/2016 ai n.4631 del Repertorio, Raccolta n.3251, iscritta in data 15/06/2016 ai nn.11568/1108.

Importo ipoteca €140.000,00

Importo capitale €70.000,00

Nel presente atto di mutuo il sig. [REDACTED] è intervenuto quale terzo datore di ipoteca e anche quale fideiussore per prestare garanzia fino un importo massimo di €70.000,00.

Riferito limitatamente a: appartamento in catasto al fgl.213, p.lla 33, sub.3 graffato fgl.213, p.lla 465, sub.4

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da atto a favore di **AGENZIA delle ENTRATE-RISCOSSIONE di ROMA** - del 17/06/2024 ai nn. 42/29924 del repertorio, iscritta in data 19/06/2024 ai nn. 13330/970

Importo ipoteca €966.872,36

Importo capitale €483.436,18

Riferito limitatamente a: appartamento in catasto al fgl.213, p.lla 33, sub.3 graffato fgl.213, p.lla 465, sub.4

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di **INTESA SAN PAOLO SpA** - trascritto a Trapani in data 06/08/2025 ai nn. 17510/14674.

Riferito limitatamente a: appartamento in catasto al fgl.213, p.lla 33, sub.3 graffato fgl.213, p.lla 465, sub.4

4.2.3. *Altri oneri: Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

L'appartamento è stato edificato in difformità al progetto che ha ricevuto dalla CEC parere favorevole n.54 il 04.06.1976 e relativa Licenza di Costruzione dal Sindaco in data 11.09.1976. Al fine di verificare la regolarità edilizia del bene oggetto di esecuzione c/o l'Ufficio Tecnico del Comune di Erice sono state assunte informazioni circa eventuali istanze di condono o pratiche edilizie in genere, relative al fabbricato in argomento, nelle more dell'intervallo di tempo intercorso tra l'anno 1976 (*anno di approvazione del progetto*) e l'anno corrente di espletamento dell'incarico per la stima del bene, tanto, con esito negativo.

In atto, in funzione del vigente Piano Regolatore Generale, il bene oggetto di esecuzione insistente sulle particelle catastali 33 e 465 del foglio di mappa 213, ricade in zona omogenea B2 (*zona di completamento e trasformazione*). Tale zona comprende le aree destinate ad insediamenti residenziali e parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, con indice di edificabilità fondiaria pari a 3,00 mc/mq.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Erice risulta che il progetto originario è stato presentato ai sensi della Legge Regionale n.21 del 26.05.1973; tale legge consentiva per le zone territoriali omogenee di tipo B (*per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq.120 e non superiore a mq.200*) un volume massimo edificabile di mc.1.000 (*con altezza massima di ml.11*).

Al fine di verificare la possibilità di regolarizzare le opere realizzate in violazione

delle normative vigenti, attraverso la concessione di una sanatoria edilizia, è necessario soddisfare il requisito della doppia conformità ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01, come recepita dalla Legge Regionale 16/2016 e succ. integrazioni.

L'opera abusiva può essere sanata solo se rispetta il principio della doppia conformità, vale a dire:

- l'opera deve essere stata conforme agli strumenti urbanistici vigenti quando è stata costruita;

- l'opera deve essere conforme alle norme edilizie in vigore al momento della domanda di sanatoria.

Relativamente al bene oggetto di esecuzione, da una verifica approfondita, si è accertato che il bene non risponde al requisito della doppia conformità pertanto l'immobile non è sanabile.

Al fine di calcolare il costo complessivo degli oneri di demolizione limitatamente al volume edificato in abuso, la previsione di spesa a seguire è stata effettuata nell'ambito di una "forbice" ovvero, nell'intervallo compreso tra un valore massimo ed uno minimo; ovviamente, nel contesto del detto intervallo è stato considerato il valore medio che ne deriva.

1)Demolizioni varie: in questa voce sono compresi la rimozione, il calo in basso dei materiali, il trasporto, gli oneri della discarica di componenti vari (*porte, tubazioni, sanitari, avvolgibili, vetri, infissi esterni ecc.*) vengono calcolati a corpo secondo una tariffa media di mercato per un importo stimato in € 5.000,00.

2)Demolizioni vuoto per pieno: circa la demolizione del fabbricato si considera la voce A25019b del prezzario DEI 1°2024 ed in particolare considerata che la superficie in abuso è di circa mq.65,00 e che l'altezza complessiva è di m.3,30, si ottiene un volume complessivo pari a mq.65,00 x m.3,30 =mc.214,50 che moltiplicato per il prezzo unitario si ottiene mc.214,50 x € 33,43 = € 7.170,73.

3)Prove di Laboratorio per caratterizzazione/classificazione: si prevedono n.3 prove per un costo complessivo pari a € 600,00.

4)Oneri conferimento discarica inerti: (*si considera il 30% del volume vuoto per pieno mc 214,50 X 30%=mc 64,35*) considerato che 1mc=1,3t si avrà mc.64,35 x 1,3t = 83,65 t che moltiplicato per il prezzo unitario si avrà t 83,65 x € 28,47 = € 2.381,51.

5) Sanzioni urbanistiche: come da regolamento del comune di Erice gli interventi abusivi ricadenti nelle zone territoriali omogenee B2-B3 del vigente strumento urbanistico l'importo della sanzione è pari a € 10.000,00.

6)Oneri Tecnici: (*progetto, direzione lavori, coordinatore della sicurezza in fase di progettazione, coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione*) considerato che le tariffe professionali vanno applicate entro valori minimi imprescindibili e massimi non stabiliti, nella fattispecie, vengono calcolati a corpo secondo una tariffa media di mercato per un importo stimato, appunto a corpo, in € 5.250,00 (15% di € 35.000,00 importo lavori).

7)Intervento di ripristino: a demolizione avvenuta è necessario effettuare il ripristino dei muri, impermeabilizzazioni, parapetti, pavimenti, prospetti ecc. che si stimano a corpo in € 15.000,00.

In sintesi, l'onere complessivo, scaturente dall'analisi delle spese come sopra specificate si può ragionevolmente assumere in € 45.402,24 (€5.000,00 + €7.170,73 + €600,00 + €2.381,51+ €10.000,00+ € 5.250,00 + €15.000,00) ed in C.T. € 45.000,00 (*Euro quarantacinquemila*)

Sull'importo totale come sopra determinato va aggiunta l'IVA al 22 % pari a €9.900,00, così complessivamente €54.900,00 ed in cifra tonda € 55.000,00

4.3.2. Conformità catastale:la distribuzione planimetrica è conforme allo stato di fatto

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari

Provenienza: si appartiene al sig. [redacted] per atto di divisione del 21.12.2006, rogato dal notaio Francesco Di Natale, repertorio n°13068, registrato a Trapani il 09.01.2007 n.12 serie 1/v, trascritto il 17.01.2007 ai nn° 1875/1539.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. Estremi di regolarità edilizia relativi all'unità edilizia: Nel 1976 i germani [redacted] divenuti proprietari di un lotto di terreno occupato da magazzini, presentavano al Comune di Erice, in data 18.02.1976 un progetto che prevedeva la costruzione di un fabbricato uso civile abitazione da sorgere nella via Principe di Napoli ang. Via Clemente.

Detto progetto prevedeva la costruzione di un fabbricato, previa demolizione dei magazzini esistenti e l'utilizzo del primo piano e del terrazzo facenti parte di un fabbricato posto a confine lato sud, quest'ultimo di proprietà del proprio genitore [redacted]

Il progetto presentato al Comune riceveva dalla CEC parere favorevole n.54 il 04.06.1976 e in data 11.09.1976 veniva rilasciata dal Sindaco del Comune di Erice Licenza di Costruzione.

Alla data odierna, l'appartamento posto al secondo piano (3^a elevaz f.t.) di proprietà del sig. [redacted] risulta essere difforme al progetto approvato con Licenza di Costruzione dell'11.09.1976.

Dal sopralluogo effettuato, la veranda scoperta, che nel progetto serviva all'accesso all'appartamento, è risultata integrata all'appartamento, ossia è stata coperta diventando parte integrante dell'appartamento. Oggi in questa superficie, al posto della veranda, trovano posto: ingresso, cucina, disimpegno, bagno di servizio, veranda e soggiorno.

Da ricerche effettuate c/o l'Ufficio Tecnico Comunale non risultano presentati altri progetti di variante ne progetti di sanatoria edilizia.

Pertanto, deve concludersi che l'immobile, nel suo stato attuale si trova in stato di abuso edilizio.

Autorizzazioni sanitarie dell'unità edilizia: Relativamente al progetto originario il certificato igienico sanitario è stato rilasciato dall'Ufficiale Sanitario del Comune di Erice il 19.02.1976; l'autorizzazione del Genio Civile di Trapani è stata rilasciata il 26.04.1976 n.13051; il certificato di abitabilità non è mai stato rilasciato.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a appartamento sito in comune di Erice, Casa Santa, via Principe di Napoli n°35. (cfr. foto nn°1,2,3)

Composto da 5 vani + ingresso + cucina + 2 disimpegni + bagno + wc + veranda + 4 balconi, al piano 2°.

La superficie lorda complessiva di circa mq **186,15²**

Identificato in catasto: intestata a [redacted] foglio 213, mappale 33, subalterno 3 (graffata con mappale 465, subalterno 4), categoria A/2, classe 3, composto da vani 9, posto al piano 2°, rendita: € 209,17.

Coerente: a nord con la via G. Clemente; ad est con la via principe di Napoli; a sud con vano scala e proprietà [redacted] ad ovest con area sovrastante proprietà [redacted]

L'edificio è stato costruito alla fine degli anni '70.

Costituito da 2 piani complessivi, 3 piani fuori terra.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa mt.2,97.

Consistenza: L'appartamento al secondo piano è costituito da 5 vani + ingresso + cucina + 2 disimpegni + bagno + wc . La superficie superficie utile di mq.160,78 ca. + mq.8,58 ca. di veranda + mq.21,30 ca. di balconi; l'altezza interna è di mt.2,97, la superficie lorda è di mq.186,15 ca. con un volume complessivo di mc. 590,10 ca.

² per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, (escluse verande e balconi)..... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Sommario caratteristiche costruttive: struttura mista, parte intelaiata in calcestruzzo di cemento armato, parte in muratura portante, con solai in latero cemento e tamponatura in laterizi; il solaio di copertura (*terrazzo*) è protetto da parapetto in muratura; i vari livelli di piano sono raggiungibili tramite scala in calcestruzzo di c.a., dotata di rivestimento in marmo e munita di ringhiera in ferro verniciato. Il vano scala prende aria e luce dal portone d'ingresso e dal torrino scala.

Finiture esterne: le facciate sono intonacate al civile con finitura del tipo minerale e dotate di zoccolatura in marmo; al piano terra l'ingresso all'androne e al vano scala è segnato da un portone in legno con sopra luce, a due ante, dotato di apertura elettrica.

L'appartamento si trova al secondo piano ed è provvisto di quattro balconi su strada e una veranda interna.

Tutte le aperture sono dotate di infissi in legno e protette da serrande avvolgibili in pvc. (*cf. foto nn°1,2,13,14*)

Finiture interne: le pareti sono rifinite in idropittura ed in buono stato di conservazione e d'uso; la zona living è provvista di controsoffittatura in gesso; (*cf. foto nn°10,11,12*); la pavimentazione è in marmo (*cf. foto n°9, 14*); la cucina e i servizi igienici sono interamente rivestiti in mattoni di ceramica; questi ultimi sono completi, il wc di servizio è dotato di quattro pezzi sanitari (3 pezzi + *box doccia*), il bagno è provvisto di 4 pezzi sanitari (3 pezzi + *vasca*) (*cf. foto nn°6,8,13*).

Le porte sono in legno tamburato (*cf. foto n°12*)

Impianti: gli impianti, elettrico ed idrico, sono sotto traccia. L'appartamento era provvisto di impianto di riscaldamento a caldaia centralizzata e di una pompa di calore a servizio della zona notte. Entrambi però sono ormai in disuso.

Nella zona living, posto ad angolo, è presente un camino alimentato a legna. (*cf. foto n°11*)

Certificazione energetica: alla data del sopralluogo non è stata fornita alcuna certificazione.

Destinazione	Sup. Lorda (comprese verande balconi)	Coeff.	Sup. Comm.	esposizione	condizioni
ingresso	5,92	1	5,92	interno	Buone
disimpegno 1	7,86	1	7,86	interno	Buone
cucina	14,84	1	14,84	Ovest	Buone
veranda	8,58	0,3	2,57	Ovest	Buone
wc	4,50	1	4,50	Ovest	Buone
soggiorno	20,83	1	20,83	Est	Buone
salone	47,72	1	47,72	Est	Buone
disimpegno 2	5,50	1	5,50	interno	Buone
letto 1	21,27	1	21,27	Nord	Buone
letto 2	12,83	1	12,83	Nord	Buone
letto 3	11,71	1	11,71	Nord	Buone
bagno	7,80	1	7,80	Est	Buone
balcone 1	4,18	0,3	1,25	Est	Buone
balcone 2	5,00	0,3	1,5	Est	Buone
balcone 3	6,71	0,3	2,01	Nord	Buone
balcone 4	5,41	0,3	1,62	Nord	Buone
	190,66		169,73		

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il criterio, o aspetto economico, che viene considerato quale metodo di stima, si identifica con la determinazione del valore di mercato dei beni, valutazione che viene effettuata in funzione dello scopo stesso della stima, ovvero nella previsione del prezzo.

Per la ricerca del più probabile prezzo di mercato di un immobile, non esiste che un metodo, e si può serenamente affermare che questo coincide con il metodo *sintetico comparativo*, basato sulla determinazione del valore venale.

Il valore venale si identifica con il valore economico del bene, in regime di libero mercato ed in condizioni ordinarie, e, pertanto, lo scrivente ha effettuato una specifica ricerca, presso operatori del settore immobiliare, sui valori di altri immobili, ubicati nella stessa zona ed oggetto di recenti contrattazioni.

Al fine di effettuare la stima con il criterio *sintetico comparativo*, si è ritenuto opportuno considerare, come parametro di valutazione, il metroquadro di superficie coperta.

Tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, positive e negative degli

immobili, come anzi esposte, ed assunte le opportune informazioni circa il mercato dei beni simili, ubicati nella loro stessa zona di insistenza, sarà, quindi, determinato il valore unitario dei singoli beni che, moltiplicato per l'estensione, darà il valore complessivo dell'immobile.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Trapani, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani, Ufficio Tecnico, operatori locali del settore immobiliare.

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. appartamento	186,15	€ 192.000,00	€ 192.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 28.800,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:
oneri di demolizione (*iva esclusa*)

€ 45.000,00

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi

€ 163.200,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi

€ 118.200,00

martedì, 17 marzo 2026

il perito
Arch. Tonino Gianquinto