

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Galatioto Carmelo, nell'Esecuzione Immobiliare 85/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	4
Precisazioni	5
Patti.....	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	12
Riepilogo bando d'asta.....	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 85/2025 del R.G.E.....	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 22.446,80	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19



INCARICO

All'udienza del 16/10/2025, il sottoscritto Arch. Galatioto Carmelo, con studio in Via Virgilio, 97 - 91100 - Trapani (TP), email galatioto.c@tiscali.it, PEC carmelo_galatioto@archiworldpec.it, Tel. 328 9559565, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Andrea Poma n°23, piano Terra (Coord. Geografiche: 38°01'14"N 12°32'53"E)

DESCRIZIONE

L'Appartamento sito in Erice, Casa Santa (TP), in Via Andrea Poma n°23 (ex n°21), identificato al N.C.E.U. di Erice al Foglio di Mappa 187 Part.252 Sub.12.

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 Andrea Poma n°23, piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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.

CONFINI

L'Appartamento posto al Piano Terra, di un Maggiore Edificio composto da tre elevazioni, con in Comune oltre al Lastrico anche il vano Scala e l'Androne.
L'Appartamento confina a Nord con le Proprietà dei sig.ri **** Omissis **** e col vano Scala, a Est con la Proprietà dei sig.ra **** Omissis ****, col pozzo luce e con l'Androne, a Ovest con la proprietà del sig. **** Omissis **** e a Sud con la Via Andrea Poma n.23 e con la Proprietà con il sig. **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	55,20 mq	70,68 mq	1	70,68 mq	3,30 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				70,68 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,68 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 24/04/2008 al 06/08/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 187, Part. 252, Sub. 12, Zc. 3 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 69 mq Rendita € 72,05 Piano Terra

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	252	12	3	A4	3	4.5 vani	69 mq	72,05 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal Confronto della Planimetria Catastale, con il Rilievo della Planimetria (col sopralluogo), sono emerse due anomalie: la 1° di Tipo Rappresentativo/dimensionale, la 2° di Tipo Strutturale.

La 1° con la Rappresentazione planimetrica (squadrata/ortogonale), non perfettamente identica alla conformazione dell'Appartamento, che rettificando a livello catastale, ne genera una metratura non corrispondente.

La 2° è riferita alla Difformità Strutturali (confrontando la Pianta Catastale con il Rilievo), che evidenzia due Allargamenti di vani porta (sul muro portante), sia nell'ingresso, sia nel Soggiorno/Cucina, con ampliamenti delle porte, eseguendo un varco con sezione quadrata, per migliorare la comunicazione tra gli ambienti, tra l'ingresso e tra il soggiorno/cucina.

Oltre a queste due realizzazioni(ingresso e Soggiorno/Cucina), nella Cameretta è stata traslata la finestra, che nel catastale era al centro della parete e invece col Rilievo, risulta decentrata sul lato Destro.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c.

PATTI

L'Abitazione è abitata dall'esecutato **** Omissis **** e dalle sue Figlie, avendo nell'Appartamento la Residenza, mentre la Moglie **** Omissis ****, per il momento non risiede nell'Appartamento. L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale, composto da n.6 Unità Abitative.

STATO CONSERVATIVO

L'Appartamento posizionato al Piano Terra, di un Edificio maggiore, composto da n°6 Appartamenti, distribuiti, due al Piano Terra, due al Piano Primo e due al Piano Secondo, dove attraverso una Scala



Condominiale, si giunge al lastrico condominiale, dove sono posizionati i singoli recipienti idrici degli Appartamenti.

Durante il Sopralluogo sono emerse due Problematiche: 1) di tipo Strutturale e 2) di tipo Manutentivo/Conservativo.

1) Da un punto di Vista Strutturale, sono emerse delle Difformità, con la presenza di Allargamenti dei Vani Porta, che collegano l'Ingresso con il Soggiorno e a proseguire anche nella Cucina, dove la singola porta è stata allargata e trasformata in varco, aumentandone la larghezza.

Altra Difformità Strutturale è la diversa Posizione della Finestra nella Cameretta, che rispetto alla Parete è sulla destra (non certamente nella posizione centrale), come rappresentata nella Planimetria Catastale.

Altra Difformità (certamente non grave) è lo slittamento della Porta del Bagno (sul Tramezzo), che rispetto alla Planimetria Catastale, era centrale alla parete.

2) Da un punto di vista di Manutenzione, sono evidenti tracce d'Umidità di risalita nell'intero Appartamento, con interventi di tipo economico (ma non risolutivi), che hanno portato alla scelta di Rivestire il muro, con Piastrelle in ceramica, favorendo di conseguenza la Risalita dell'umidità, alla quota oltre l'altezza di h.1,50.

Questo rivestimento è presente (nella zona giorno), sia nel corridoio, sia nel Soggiorno, con evidente presenza di rigonfiamenti dell'intonaco e della pittura, nella parte oltre il rivestimento.

Nella Camera e nella Cameretta, è stato scelto di intervenire per eliminare la vista dell'umidità, realizzando una zoccolatura alta circa h.1.25, con un'intercapedine in cartongesso.

Oltre alla presenza di Umidità di risalita è presente della Condensa in maniera evidente, sia nelle Pareti, sia nei Soffitti, della Camera Matrimoniale, della Cameretta, del Corridoio/Ingresso, del Wc, dovuti principalmente alla scarsa areazione dei locali.

L'intero appartamento comunica con l'esterno, tramite la finestra della Cucina, che si affaccia sulla Via Andrea Poma.

Il Prospetto, riferito alla parte dell'Appartamento è ammalorato con evidente umidità di risalita, con parti di rifinitura mancante (nella parte alta della finestra), fino a raggiungere il balcone del piano superiore, mancando della rifinitura di color bianco, lasciando alla vista il supporto dell'intonaco di color grigio.

Gli infissi dell'appartamento sono in alluminio di color bianco, con chiusura tramite scuri, con vetro semplice, mentre il solo infisso della Cucina ha l'Avvolgibile in pvc.

Il Portoncino Condominiale è sempre in alluminio con parti in vetro, con un Androne che si sviluppa in maniera lineare di uguale dimensione del portoncino, tale da avere caratteristiche tipologiche di un Corridoio, che arriva fin nel Vano Scala di forma quadrato, dove si sviluppa per i piani superiori la scala condominiale realizzata in graniglia (nella parte del Piano Terra), per poi proseguire in cemento armato, con un rivestimento di Marmo Perlato di Sicilia.

Le due stanze della cucina e del Soggiorno hanno un soffitto con Volte, testimonianza della parte più antica, mentre il resto dell'appartamento, ha soffitti piani in cemento e pignatte.

Nel Vano Scala è presente la Botola della Vecchia Cisterna d'Acqua (in disuso), sostituita dai recipienti sul terrazzo in materiale plastico di 1500 litri e una seconda da 1000 litri, di esclusiva dell'Appartamento.

Il Portoncino d'Ingresso dell'Appartamento è Blindato.

Il Bagno è in discrete condizioni, funzionante e completo di Wc, di Lavandino e di Doccia, fornita di saliscendi, oltre ad uno scaldacqua elettrico di 80 litri.

La Cucina è Rivestita da piastrelle su tutte e quattro lati, fino a un'altezza di h.1,50, e dove è stata realizzata una cucina in muratura, con rivestimento di piastrelle 10x10.

Le porte interne sono in laminato effetto legno, con porte a battente e a libro (vedi Cameretta e Bagno).

I pavimenti su tutto l'Appartamento sono in ceramica chiara, in discrete condizioni di dimensioni 30 x 30.



Il Riscaldamento è affidato a due pompe di calore di vecchia istallazione.

L'appartamento è allacciato alla rete idrica comunale, in condivisione con l'Appartamento del Piano Terra della
**** Omissis ****.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta, inserito in un contesto Condominiale, posto al Piano Terra di un Maggiore Edificio, con n°6 Appartamenti, con "PARTI COMUNI" che sono riconducibili:

- 1)agli Scarichi fognari;
- 2)al Corridoio/Androne;
- 3)al Vano Scala;
- 4)alla Cisterna, posizionata sotto il vano Scala (Attualmente non più utilizzata);
- 5)al Contatore Idrico in condivisione con l'Appartamento del Piano Terra (la Sig.ra **** Omissis ****);
- 6)infine all'Area dei Lastrici Solari dell'ultimo piano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni di tipo continuo in cemento armato, tipico delle costruzioni con struttura portante in muratura;
Esposizione: La Tipologia dell'Abitazione è del Tipo Gotica, con uno sviluppo Planimetrico stretto e lungo, con un solo affaccio sulla strada, mentre il resto, sono attraverso un lucernario, su cui si affacciano anche gli altri condomini.

L'Abitazione confina a nord con altra proprietà, dei sig.ri D'ignoti Andrea e col vano Scala, a Est con la Proprietà dei sig.ra **** Omissis ****, col pozzo luce e con l'Androne, a Ovest con la proprietà del sig.**** Omissis **** e a Sud con la Via Andrea Poma n.23 e con la Proprietà con il sig.**** Omissis ****.

Le Altezze interna dell'Abitazione sono diverse, come anche la tipologia: Nella zona Soggiorno/cucina è presente il tetto a volta a padiglione, dove l'altezza varia da 3,30 m nella parte centrale della stanza, mentre nella zona perimetrale dei muri l'altezza è di 2,60 m;

Nell'Ingresso e nella Cameretta i soffitti sono alti 3,14 m, mentre nella Camera Matrimoniale è di 3,25 m;

Strutture Verticali: Muratura in Conci di Tufo, con segni di risalita d'umidità;

Solai: quelli a Volta sono in buono stato di conservazione, mentre quelli latero cementizio, non sono in buono stato di conservazione e presentando segni di condensa;

Copertura: a terrazza praticabile, posta al piano terzo, accessibile tramite una scala condominiale;

Pareti Esterne ed Interne: la sola parte esterna dell'abitazione, che prospetta sulla via Andrea Poma, ha la superficie del Prospetto, con presenza di ammaloramenti, con una scarsa realizzazione del medesimo, con evidenti parti mancanti, di rifinitura nella parte alta del prospetto, in corrispondenza, della parte sopra la finestra;

Anche i prospetti che danno sul vano Scala e sul Pozzo Luce, mostrano segni evidenti d'umidità di risalita;

Pavimentazione interna: l'intera abitazione ha una pavimentazione uniforme su tutti i locali, con una piastrella di 35x35, in ceramica di colore beige-rosato; nel bagno i rivestimenti murali sono di colore chiaro, su tutti i quattro lati, con un'altezza delle piastrelle pari a 2,00 m, consentendo e conferendo igienicità al locale, ma con presenza di condensa sulle pareti e sul soffitto, per la scarsa areazione del locale; infine nella cucina il



rivestimento murale è sui quattro lati con un'altezza di 1,50 m, con una Cucina in muratura, rivestita da piastrelle di 10x10;

Infissi Interni ed Esterni: le porte sono realizzate in legno tamburato di essenza chiara, con porte a battente e a libro, gli infissi esterni sono in alluminio bianco con vetro semplice e oscuri interni, oltre agli avvolgibili esterna solo nella finestra della Cucina, che da, sul lato della strada; su tutte le finestre è montata una grata di protezione di ferro; il portoncino d'ingresso è blindato con un rivestimento interno ed esterno in essenza di legno noce;

Scale: le Scale condominiali sono realizzate in graniglia, fino al primo piano, per poi realizzarsi in cemento e rivestiti di marmo;

Impianto Elettrico, Idrico, Termico e altri Impianti: sono sottotraccia, a 220v, il Riscaldamento e il raffrescamento sono affidati a delle pompe di calore di vecchia istallazione;

Posto Auto: lungo la via Andrea Poma;

Cisterna: esisteva una cisterna interrata sotto il vano scala, ma non è più utilizzata e la riserva idrica è assicurata tramite due cisterne d'acqua sul terrazzo al terzo piano di 1500 e 1000 litri.

Il contatore dell'acqua: è in condivisione con l'Abitazione del Piano Terra (come descritto nell'Atto).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'Abitazione è occupata dall'Esecutato **** Omissis ****, nato a Erice il 06/08/1980 e dalle due figlie gemelle (minorenni), **** Omissis **** e **** Omissis **** nate a Erice il 06/11/2009.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/03/1984 al 06/08/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Aldo PIAZZA	02/03/1984		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani	29/03/1984	7294	6442
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/08/2008 al	**** Omissis ****				
		Compravendita			



27/01/2026		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Antonio Aldo PIAZZA	06/08/2008	51042	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani	08/08/2008	21537	15170
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 variata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 27/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Trapani il 08/08/2008
Reg. gen. 21538 - Reg. part. 3778
Quota: 1/1
Importo: € 86.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 43.000,00
Rogante: Antonio Aldo PIAZZA
Data: 06/08/2008
N° repertorio: 51043
N° raccolta: 23707

Trascrizioni



- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Trapani il 11/09/2025

Reg. gen. 19454 - Reg. part. 16330

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Terra corrispondente alla Foglio 187 Part.252 Sub.12, ha una Destinazione Urbanistica a civile abitazione, con categoria A/4.

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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Dalle indagini svolte (richiedendo per ben n°3 distinti Accessi agli Atti, presso L'U.T.C. di Erice), per rintracciare la Documentazione, sia dell'Appartamento del Piano Terra, sia degli Appartamenti dei Piani superiori (di cui è composto l'intero immobile), IN CONCLUSIONE, NON RISULTA NESSUNA DOCUMENTAZIONE PRESSO L'U.T.C, a causa della sua Antica Edificazione.

Premesso ciò, ho eseguito altre indagini, sia attraverso la richiesta dei precedenti Atti di Compravendita, per rintracciare vecchie Concessioni (senza esito positivo) e alla fine, per Legittimare l'Immobile, ho richiesto presso l'Ufficio dell'Archivio Storico di Trapani, la Cartografia datata 1942, dove si evince che, nella Particella 252 al foglio di mappa 187 è presente una Sagoma di Edificio, che pur non esattamente uguale nelle dimensioni dell'attuale edificio, ci conferma a livello Storico, della presenza di un edificio (di cui allego copia autenticata).

Nella Planimetria Storica 1942, confrontandola con la Planimetria Catastale, si nota che l'edificio è più ampio, ma soprattutto è formato da due corpi distinti, distanziati da uno spazio (che chiamerò Cortile).

In questa porzione centrale dell'edificio (che unisce le due parti dell'abitazione) è stato realizzato (dopo la data del 1942), la Porzione incriminata, che si dovrà procedere alla Demolizione, ma poiché, siamo al Piano Terra e che a sua volta, tale parte di Costruzione, costituisce di fatto la base per la prosecuzione (in altezza), dei Piani Superiori, non si potrà demolire, ma si dovrà Regularizzare, tramite la "FISCALIZZAZIONE", di questa parte non regolare.

Questa porzione dell'Abitazione, evidenziata nella Planimetria Allegata, comprende la parte dell'Ingresso, del Corridoio, del Wc e della Cameretta, con una Superficie Lorda è di 18,93 mq, mentre la sua Superficie Utile totale è di $mq(3,94 + 2,10 + 9,07) =$ Superficie Utile di 15,11 mq.

Nel Calcolo Allegato, concordato con i Tecnici dell'U.T.C. del Comune di Erice, il suo Costo di Fiscalizzazione ammonta a € 9.230,29.

N.B.

Questo Costo riferito alla "Fiscalizzazione non sana L'Abuso", come una normale Concessione in Sanatoria, ma



né Cristallizza la parte della Realizzata, impedendone la sua Demolizione, ma comunque l'Immobile non sarà mai Legittimo, per la presenza della stessa Fiscalizzazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non 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.

Non avendo ottenuto nessuna Documentazione, dall'accesso agli Atti presso l'U.T.C. di Erice, il solo possibile confronto è quello tra la Planimetria Catastale (ricavata dal N.C.E.U.) e la situazione attuale, col Sopralluogo durante la Perizia.

Dal confronto risultano tre Difformità di carattere Strutturale:

- 1) è stata realizzata un'apertura più ampia nella parete che comunica con il Soggiorno;
- 2) è stata realizzata un'apertura più ampia nella parete che comunica tra il soggiorno e la cucina;
- 3) la Finestra della Cameretta, pur mantenendo la stessa dimensione è stata traslata nella parete, posizionandola sul lato destro.

Dal confronto risultano Difformità di tipo Dimensionali: con una Planimetria non perfettamente ortogonale e di minore metratura.

Tutte queste modifiche, sia di tipo Distributive, sia di tipo Strutturali, necessitano di essere "REGOLARIZZATE", sia tramite il Deposito di una "S.C.I.A.", presso l'U.T.C. di Erice (TP), sia col Deposito, presso Ufficio del Genio Civile di Trapani.

Per il Deposito della S.C.I.A. all'U.T.C. e del Deposito dei Calcoli, le spese saranno:

- 1) Costo per Diritti Fissi di Segreteria e Istruttoria di € 100,00;
- 2) Costo per la Sanzione, per l'esecuzione delle irregolarità di € 1.000,00;
- 3) Costo per il Deposito della S.C.I.A., da parte di un Tecnico, che corrisponde a € 1.200,00;
- 4) Costo per il Deposito dei Calcoli, al Genio Civile da parte di un Tecnico, che corrisponde a € 1.200,00;
- 5) Costo Aggiornamento Catastale da parte di un tecnico €(70,00 + 800,00) = € 870,00.

Questa cifra Totale dei Costi, si dovrà detrarre dal Valore dell'Abitazione che corrisponde a € 4.370,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Andrea Poma n°23, piano Terra
L'Appartamento sito in Erice, Casa Santa (TP), in Via Andrea Poma n°23 (ex n°21), identificato al N.C.E.U. di Erice al Foglio di Mappa 187 Part.252 Sub.12.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 187, Part. 252, Sub. 12, Zc. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 42.408,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando, sia il valore per metro quadro, sia il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Tutti gli elementi esaminati, hanno determinato il Valore, a cui però si deve sottrarre il Costo riferito, alla parte dell'Abitazione costruita senza Concessione, attraverso una "FISCALIZZAZIONE", poiché l'Appartamento (oggetto di E.I. 85/2025) è al Piano Terra, di un Maggiore Edificio (con alloggi nei Piani superiori) ed è parte Essenziale dell'Edificazione dei Piani superiori e per cui, non si può disporre la Soluzione di una Eliminazione o Demolizione di questa porzione.

Quindi si procederà alla "Fiscalizzazione" (della parte senza Concessione) che corrisponde a 18,93 mq, individuata in Pianta, nella Parte Centrale dell'Appartamento, che comprende l'ingresso, il Corridoio, il Bagno e la Cameretta.

Da indagine di Mercato presso le Agenzie Immobiliari della Zona e dalle quote dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare delle Agenzie delle Entrate), si evince che l'Immobile ricade nella Zona E4 è ricade nella Fascia Suburbana/Contrada Casa Santa, ricadente nella Zona Pedemontana Erice Falde, con tipologia prevalente di Abitazioni civili, con destinazione d'uso residenziale, che nel nostro caso, di Tipo Economico il cui Valore (mq) varia tra i 600,00 €/mq ai 900,00 €/mq (della Superficie Lorda), con uno Stato di Conservazione "normale".

Per la Determinazione del Valore della Stima, riferita all'Abitazione con classe (A/4), identificato con la Part.252 Sub.12, ho applicato il Valore Minimo al mq, corrispondente a 600,00 €/mq;

Il Costo del Deprezzamento per la "Fiscalizzazione" sarà ottenuto dal Costo Unitario di Produzione che ammonta a € 217,73 dedotto dalla tabella 2; dal Calcolo Equo canone della Superficie Convenzionale di 20,82 mq moltiplicato per il costo di produzione che era di 217,73 , ottenendo un Costo di Produzione



pari a €4533,10 che sarà moltiplicato per 2; questo valore dovrà subire un Adeguamento ISTAT pari 164,10 che sommato al doppio del Costo di Produzione, otteniamo una cifra corrispondente alla "FISCALIZZAZIONE" pari a € 9.230,29 somma che dovrà essere considerata come Deprezzamento al Valore dell'Appartamento.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Erice (TP) - Via Andrea Poma n°23, piano Terra	70,68 mq	600,00 €/mq	€ 42.408,00	100,00%	€ 42.408,00
				Valore di stima:	€ 42.408,00

Valore di stima: € 42.408,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	9.230,00	€
Spese Relative alla Regolarizzazione Difficoltà Strutturale e Aggiornamento Catastale	4.370,00	€
Decurtazione del 15% ai sensi dell'Art.568 comma 3 del Codice di Procedura Civile	15,00	%

Valore finale di stima: € 22.446,80

Da indagine di Mercato presso le Agenzie Immobiliari della Zona e dalle quote dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare delle Agenzie delle Entrate), si evince che l'Immobile ricade nella Zona E4 è ricade nella Fascia Suburbana/Contrada Casa Santa, ricadente nella Zona Pedemontana Erice Falde, con tipologia prevalente di Abitazioni civili, con destinazione d'uso residenziale, che nel nostro caso di Tipo Economico, il cui Valore (mq) varia tra i 600,00 €/mq ai 900,00 €/mq (della Superficie Lorda), con uno stato di conservazione "normale";

RIEPILOGANDO Avremo:

Per la determinazione del Valore della stima riferita all'Abitazione con classe (A/4), identificato con la Part.252 Sub.12, ho applicato il valore Minimo al mq, corrispondente a 600,00 €/mq;

Il Valore dell'Appartamento con Part.252 Sub.12 è di € 42.408,00;

Il Costo complessivo dei tre Deprezzamenti è pari a € 19.961,20.

IL VALORE TOTALE DELL'APPARTAMENTO COMPRESO I DEPREZZAMENTI E' DI € 22.446,80.



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 13/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Galatioto Carmelo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Compravendita (Aggiornamento al 28/10/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Compravendita (precedente) (Aggiornamento al 09/02/2026)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Foglio 187 Part.252 (Aggiornamento al 17/10/2025)
- ✓ N° 5 Foto - 1 Foto degli Esterni (Aggiornamento al 28/02/2026)
- ✓ N° 12 Foto - 2 Foto Parte Condominiale (Aggiornamento al 28/02/2026)
- ✓ N° 15 Foto - 3 Foto Ingresso Soggiorno (Aggiornamento al 28/02/2026)
- ✓ N° 3 Foto - 4 Foto Cucina (Aggiornamento al 28/02/2026)
- ✓ N° 9 Foto - 6 Foto Bagno (Aggiornamento al 28/02/2026)
- ✓ N° 11 Foto - 7 Cameretta (Aggiornamento al 28/02/2026)
- ✓ N° 8 Foto - 8 Foto Camera Matrimoniale (Aggiornamento al 28/02/2026)
- ✓ N° 1 Google maps - Google Maps, Via A. Poma n°23 (Aggiornamento al 28/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Geoportale Cartografico Catastale (Aggiornamento al 28/02/2026)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Ortofoto (Aggiornamento al 27/01/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Foglio di Mappa 187 Particella 252 Subalterno 12 (Aggiornamento al 17/10/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 1° Planimetria RILEVATA (Aggiornamento al 28/02/2026)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 2° Porzione di Casa "FISCALIZZATA" (Aggiornamento al 28/02/2026)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - 3° Schema Planimetrico (Aggiornamento al 28/02/2026)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Attuale (Aggiornamento al 17/10/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Storica per Immobile (Aggiornamento al 17/10/2025)



- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura Storica per Soggetto (Aggiornamento al 17/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria Volontaria (Aggiornamento al 27/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione Ipotecaria Verbale di Pignoramento (Aggiornamento al 27/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 1° Richiesta Accesso Atti U.T.C. (Aggiornamento al 11/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 2° Richiesta Accesso Atti U.T.C. (Aggiornamento al 20/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 3° Richiesta Accesso Atti U.T.C. (Aggiornamento al 09/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 1° Bonifico per Accesso Atti U.T.C. (Aggiornamento al 11/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 2° Ricevuta Bonifico Istantaneo (Aggiornamento al 20/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 3° Bonifico Accesso Atti U.T.C. (Aggiornamento al 09/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 1° Richiesta Atto Compravendita Archivio Notarile (Aggiornamento al 17/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 2° Richiesta Atto di Compravendita Archivio Notarile (Aggiornamento al 27/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 1° Bonifico richiesta Atto Archivio Notarile (Aggiornamento al 20/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 2° Bonifico richiesta Atto Archivio Notarile (Aggiornamento al 29/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Cartografia Storica del 1942 Archivio Storico (Aggiornamento al 26/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevuta Pagamento Cartografia Storica Archivio Storico (Aggiornamento al 26/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta 1° Impianto N.C.E.U. di Tp (Aggiornamento al 19/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 13/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Quotazioni Immobiliari O.M.I. (Aggiornamento al 04/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Calcolo del Costo per la "FISCALIZZAZIONE" D.P.R. 380/01 Art. 34 Comma 2 (Aggiornamento al 04/03/2026)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Erice (TP) - Via Andrea Poma n°23, piano Terra
L'Appartamento sito in Erice, Casa Santa (TP), in Via Andrea Poma n°23 (ex n°21), identificato al N.C.E.U. di Erice al Foglio di Mappa 187 Part.252 Sub.12.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 187, Part. 252, Sub. 12, Zc. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Piano Terra corrispondente alla Foglio 187 Part.252 Sub.12, ha una Destinazione Urbanistica a civile abitazione, con categoria A/4.

Prezzo base d'asta: € 22.446,80



SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 85/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 22.446,80

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Erice (TP) - Via Andrea Poma n°23, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 187, Part. 252, Sub. 12, Zc. 3, Categoria A4	Superficie	70,68 mq
Stato conservativo:	L'Appartamento posizionato al Piano Terra, di un Edificio maggiore, composto da n°6 Appartamenti, distribuiti, due al Piano Terra, due al Piano Primo e due al Piano Secondo, dove attraverso una Scala Condominiale, si giunge al lastrico condominiale, dove sono posizionati i singoli recipienti idrici degli Appartamenti. Durante il Sopralluogo sono emerse due Problematiche: 1) di tipo Strutturale e 2) di tipo Manutentivo/Conservativo. 1) Da un punto di Vista Strutturale, sono emerse delle Difformità, con la presenza di Allargamenti dei Vani Porta, che collegano l'Ingresso con il Soggiorno e a proseguire anche nella Cucina, dove la singola porta è stata allargata e trasformata in varco, aumentandone la larghezza. Altra Difformità Strutturale è la diversa Posizione della Finestra nella Cameretta, che rispetto alla Parete è sulla destra (non certamente nella posizione centrale), come rappresentata nella Planimetria Catastale. Altra Difformità (certamente non grave) è lo slittamento della Porta del Bagno (sul Tramezzo), che rispetto alla Planimetria Catastale, era centrale alla parete. 2) Da un punto di vista di Manutenzione, sono evidenti tracce d'Umidità di risalita nell'intero Appartamento, con interventi di tipo economico (ma non risolutivi), che hanno portato alla scelta di Rivestire il muro, con Piastrelle in ceramica, favorendo di conseguenza la Risalita dell'umidità, alla quota oltre l'altezza di h.1,50. Questo rivestimento è presente (nella zona giorno), sia nel corridoio, sia nel Soggiorno, con evidente presenza di rigonfiamenti dell'intonaco e della pittura, nella parte oltre il rivestimento. Nella Camera e nella Cameretta, è stato scelto di intervenire per eliminare la vista dell'umidità, realizzando una zoccolatura alta circa h.1.25, con un'intercapedine in cartongesso. Oltre alla presenza di Umidità di risalita è presente della Condensa in maniera evidente, sia nelle Pareti, sia nei Soffitti, della Camera Matrimoniale, della Cameretta, del Corridoio/Ingresso, del Wc, dovuti principalmente alla scarsa areazione dei locali. L'intero appartamento comunica con l'esterno, tramite la finestra della Cucina, che si affaccia sulla Via Andrea Poma. Il Prospetto, riferito alla parte dell'Appartamento è ammalorato con evidente umidità di risalita, con parti di rifinitura mancante (nella parte alta della finestra), fino a raggiungere il balcone del piano superiore, mancando della rifinitura di color bianco, lasciando alla vista il supporto dell'intonaco di color grigio. Gli infissi dell'appartamento sono in alluminio di color bianco, con chiusura tramite scuri, con vetro semplice, mentre il solo infisso della Cucina ha l'Avvolgibile in pvc. Il Portoncino Condominiale è sempre in alluminio con parti in vetro, con un Androne che si sviluppa in maniera lineare di uguale dimensione del portoncino, tale da avere caratteristiche tipologiche di un Corridoio, che arriva fin nel Vano Scala di forma quadrato, dove si sviluppa per i piani superiori la scala condominiale realizzata in graniglia (nella parte del Piano Terra), per poi proseguire in cemento armato, con un rivestimento di Marmo Perlato di Sicilia. Le due stanze della cucina e del Soggiorno hanno un soffitto con Volte, testimonianza della parte più antica, mentre il resto dell'appartamento, ha soffitti piani in cemento e pignatte. Nel Vano Scala è presente la Botola della Vecchia Cisterna d'Acqua (in disuso), sostituita dai recipienti sul terrazzo in materiale plastico di 1500 litri e una seconda da 1000 litri, di esclusiva dell'Appartamento. Il Portoncino d'Ingresso dell'Appartamento è Blindato. Il Bagno è in discrete condizioni, funzionante e completo di Wc, di Lavandino e di Doccia, fornita di saliscendi, oltre ad uno scaldacqua elettrico di 80 litri. La Cucina è Rivestita da piastrelle su tutte e quattro lati, fino a un'altezza di h.1,50, e dove è stata realizzata una cucina in muratura, con rivestimento di piastrelle 10x10. Le porte interne sono in laminato effetto legno, con porte a battente e a libro (vedi Cameretta e Bagno). I pavimenti su tutto l'Appartamento sono in ceramica chiara, in discrete condizioni di dimensioni 30 x 30. Il Riscaldamento è affidato a due pompe di calore di vecchia installazione. L'appartamento è allacciato alla rete idrica comunale, in condivisione con l'Appartamento del Piano Terra della **** Omissis ****.		
Descrizione:	L'Appartamento sito in Erice, Casa Santa (TP), in Via Andrea Poma n°23 (ex n°21), identificato al N.C.E.U. di Erice al Foglio di Mappa 187 Part.252 Sub.12.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		



Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'Abitazione è occupata dall'Esecutato **** Omissis ****, nato a Erice il 06/08/1980 e dalle due figlie gemelle (minorenni), **** Omissis **** e **** Omissis **** nate a Erice il 06/11/2009.



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Trapani il 08/08/2008
Reg. gen. 21538 - Reg. part. 3778
Quota: 1/1
Importo: € 86.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 43.000,00
Rogante: Antonio Aldo PIAZZA
Data: 06/08/2008
N° repertorio: 51043
N° raccolta: 23707

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 11/09/2025
Reg. gen. 19454 - Reg. part. 16330
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

