

TRIBUNALE DI TRAPANI
SEZIONE CIVILE
UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 120/2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Vincenzo Agosta

Trapani, 03/06/2026

Gentile Dott.ssa Alessandra Micari

Oggetto: Esecuzione Immobiliare promossa da AMCO-Asset Management Company S.p.a. contro XXXXX XXXXX (R. G. n. 120/2025)

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

All'udienza del 10/01/2026, il sottoscritto Ing. Agosta Vincenzo, con studio in Via Alessandro Manzoni, 47, Casa Santa Erice veniva nominato Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c. nella Esecuzione Immobiliare avente R.G. 120/2025.

Oggetto dell'incarico è stata la stima di una unità immobiliare con annessa area pertinenziale sita nella via Strada Marsala-Fulgatore, 2, nella frazione Fulgatore, del Comune di Trapani. L'immobile è censito catastalmente al Foglio 193, part.lla 430.

A seguito di sopralluogo condotto in data 10/12/2025, nel corso del quale è stato condotto un rilievo geometrico dell'intero immobile, in data 25/03/2026 è stata depositata la relazione di stima dei beni oggetto di ipoteca.

In conformità al quesito proposto, il sottoscritto ha proceduto, oltre ai necessari sopralluoghi, alle verifiche di regolarità urbanistica e catastale, alla ricerca dei titoli di proprietà attuali ed antecedenti, valutazioni ed a tutti gli adempimenti specificati nel provvedimento di nomina e nel verbale di accettazione dell'incarico.

A seguito del deposito della perizia di stima, con nota del 17/05/2026, l'odierno esecutato ha presentato delle osservazioni, redatte da proprio tecnico, Geom. Francesco Gammicchia.

Il tecnico osserva innanzitutto un apparente errore nella valutazione della superficie dell'immobile. Egli sostiene che *“L’abitazione è composta da Ingresso, Soggiorno, due camere, disimpegno, pranzo, cucina, bagno, riposto e sgombero per una superficie utile di mq. 169,54, la superficie di calcolo complessiva è di mq. 195,00”*, ma senza nulla allegare a comprova di quanto asserito. Al contrario, il sottoscritto ha condotto un rilievo geometrico dell'edificio, tramite distanziometro laser, la cui rappresentazione grafica è allegata alla Perizia di stima e che mostra una superficie lorda dell'immobile pari a 201 m².

Egli sostiene, inoltre, che posteriormente è presente un camminamento. Un camminamento per sua definizione è un sentiero pavimentato che mette in comunicazione due luoghi diversi.

Come mostrano le immagini allegate alla perizia di stima e che si riportano anche di seguito, siamo in realtà in presenza di una veranda scoperta, poiché l'intera area è delimitata da un muretto

Relazione Tecnica Integrativa

alto circa un metro, a cui si accede direttamente ed esclusivamente dall'edificio di proprietà dell'odierno esecutato, rendendola di fatto un'area a servizio esclusivo dell'immobile.





Per quanto riguarda l'uso dei coefficienti riduttivi delle pertinenze, si fa presente che la perizia, come riportato nel "Vademecum degli adempimenti" tramite il quale il sottoscritto ha accettato l'incarico, va redatta tramite il portale Procedure.it.

Nella immagine seguente, si riporta uno screenshot del suddetto portale relativo al calcolo delle pertinenze del bene pignorato, da cui si evince la scelta corretta dei coefficienti relativi alla veranda scoperta ed al giardino.

Relazione Tecnica Integrativa

Area Riservata

procedure.it

Stato procedure Gestione procedure Comunicazioni Pollweb PCT Strumenti Documentazione Utility Guide Impostazioni

UTENTE Vincenzo Agosta (Esperto / CTU - Sez. EE.II.)

Logout

Scanna la guida

I campi contrassegnati con * sono obbligatori

Destinazione * Veranda (Elenco destinazioni)

Superficie netta

Superficie lorda

Coefficiente *

Superficie convenzionale

Altezza

Piano

Bene comodamente divisibile in natura No

Consistenza immobile

Bene N° 1 - Fabbricato civile
Strada Marsala-Fulgatore, 2 - 91100 - Trapani (TP)
L'immobile è sito nella via Strada Marsala-Fulgatore, 2, nella frazione...

Abitazione

Veranda

Giardino

Superficie convenzionale

Altezza

Piano

Aggiungi

201,00 mq 0,00 m T

24,09 mq 0,00 m T

43,39 mq 0,00 m T

268,47 mq

0 Calcola

268,47 mq

I campi contrassegnati con * sono obbligatori

Destinazione * Veranda (Elenco destinazioni)

Superficie netta

Superficie lorda

Coefficiente *

Superficie convenzionale

Altezza

Piano

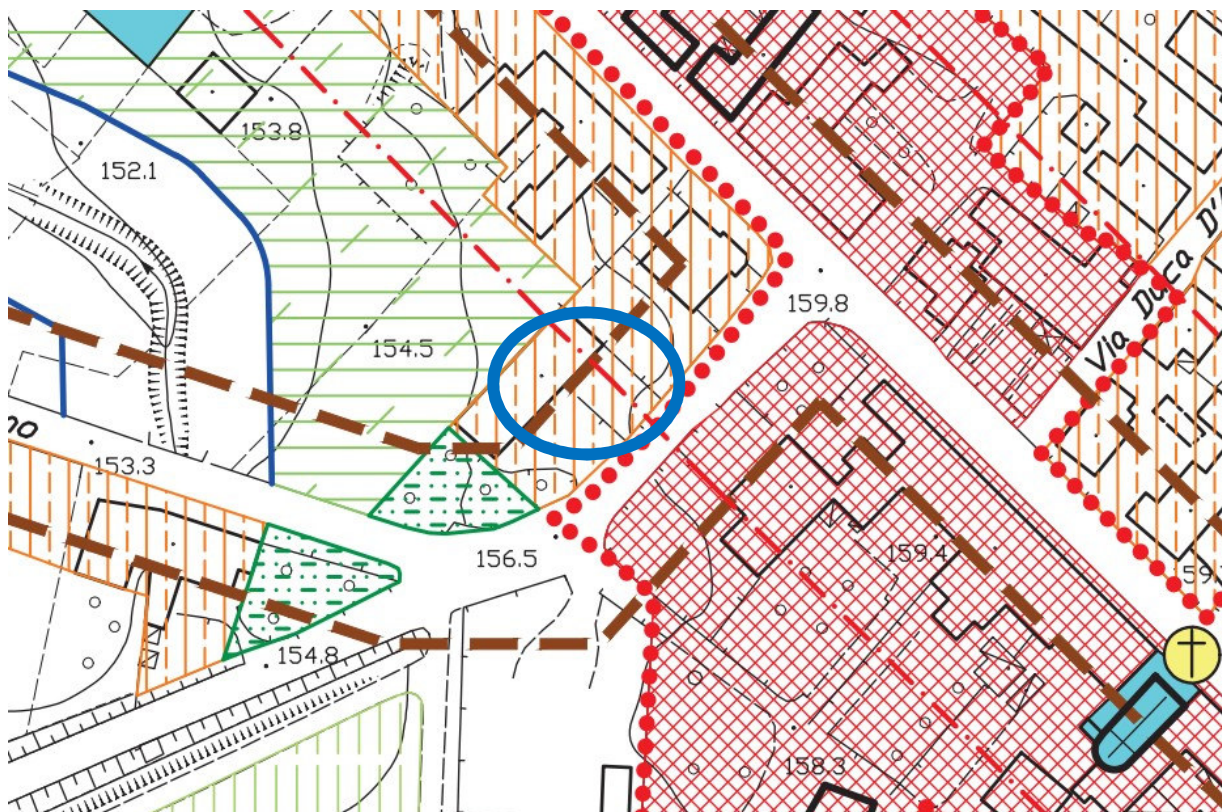
Coefficienti delle pertinenze

- Cantine e solai inabitabili 0,20;
- taverne seminterrate di ville o villini 0,50;
- camere a tetto o soffitte 0,33;
- balconi scoperti 0,25;
- balconi coperti anche lateralmente (logge) 0,40;
- verande 0,95;
- terrazze a livello scoperte da 0,25 a 0,15 a seconda della dimensione;
- terrazze coperte da 0,45 a 0,30 a seconda della dimensione (aumentando la dimensione oltre i mq 20, diminuire proporzionalmente il primo dei due coefficienti);
- lastrici solari praticabili accessibili da scala interna da 0,20 a 0,10 a seconda della dimensione e dell'esistenza o meno di una possibilità di sopralzo;
- giardini di proprietà esclusiva 0,18;

Per i sopra elencati motivi, si ritiene corretta la valutazione della superficie convenzionale posta a base della stima.

Per quanto riguarda l'esistenza su parte del lotto di una Regia Trazzera, l'osservazione è corretta.

Infatti, come si evince dall'estratto del vigente Piano Regolatore del Comune di Trapani, è presente la Regia Trazzera n° 628 "Bivio Malopasso - Birgi – Bivio Fulgatore". La sovrapposizione tra la Regia Trazzera e l'immobile oggetto di esecuzione, coincide con il giardino antistante l'immobile. È, pertanto, necessario procedere con la legittimazione di tale area appartenente al demanio trazzerale regionale.



Estratto P.R.G. Comune di Trapani con evidenziata l'area ricadente su Regia Trazzera

Le Regie Trazzere della Regione Siciliana costituiscono beni appartenenti al demanio regionale ai sensi dell'art. 32 dello Statuto della Regione Siciliana.

La disciplina storica trova fondamento nel Regio Decreto 29 dicembre 1927 n. 2801 e nella successiva normativa regionale che attribuisce all'Assessorato Regionale dell'Agricoltura e al Dipartimento Regionale dello Sviluppo Rurale e Territoriale la gestione del demanio trazzerale.

La normativa regionale prevede la possibilità di procedere alla legittimazione e conseguente declassificazione delle porzioni di suolo trazzerale che abbiano definitivamente perduto la propria funzione pubblica e risultino irreversibilmente inglobate in contesti urbanizzati.

Ai fini della legittimazione dell'area si fa riferimento all'art. 25 della Legge Regionale 10/1999 e ss.mm.ii., così come sostituito dall'art. 13, comma 3, lettera d), della Legge Regionale 04/2003,

Relazione Tecnica Integrativa

secondo cui il valore di legittimazione al m² è calcolato con riferimento al valore agricolo medio della coltura più redditizia (corrispondente a 4,33 €/m² nel caso di agrumeto, come da tabelle dei VAM della Provincia di Trapani allegate alla presente) per l'indice di densità edilizia fondiaria che risulta dallo strumento urbanistico vigente (2,50 mc/m² per superfici superiori ai 200 m²). Si ottiene, quindi:

$$V_u = 4,33 * 2,50 = 10,825 \text{ €/m}^2$$

$$V = V_u \times S = 10,825 * 241 = 2.608,825 \text{ €}$$

che possiamo arrotondare a 2.610 €.

Il provvedimento di legittimazione comporta, per le aree illegittimamente occupate, un risarcimento danni pari ad 1/20 del valore del prezzo di cessione in relazione agli ultimi cinque anni di occupazione pregressa, ossia: $2.610 / 20 \times 5 = 130,50$ euro,

a cui vanno aggiunte le spese di registrazione e trascrizione pari a 1.100,00 euro.

Il totale dei costi per la sdemanializzazione della porzione di terreno ricadente su Regia Trazzera, si quantifica, pertanto, in complessivi 3.840,50 euro.

A tale importo, si devono aggiungere le spese tecniche quantificabili in 2.000 euro, comprensive di IVA e cassa nazionale, pervenendo ad un totale di 5.840,50 euro, che possiamo arrotondare a 5.850 euro, come proposto dal Geom. Gammicchia.

Tale valore va sottratto dall'importo a base di stima, pervenendo ad un valore pari a **106.424,15 euro**.

Non si concorda con l'approccio usato dal tecnico di parte nella stima dell'immobile in esame. Infatti, egli usa due diversi metodi di stima, facendo poi la media aritmetica tra loro. Come già riportato in perizia, il sottoscritto ha condotto la stima in accordo agli Standard di Valutazione Internazionale IVS ed in accordo alla UNI 11612. Nessuno dei metodi di stima richiamati nelle succitate norme prevede la stima di un bene come media aritmetica dell'applicazione di due diversi metodi. Alla base della stima, vi è, invece, l'applicazione di un metodo univoco, che meglio rispecchia le caratteristiche del bene in esame.

Inoltre, il tecnico fa riferimento ai valori OMI. **Il sottoscritto non ritiene corretta la stima del valore dell'edificio condotta usando il valore medio ottenuto dalle tabelle O.M.I..** Infatti, a tal proposito si riporta quanto sentenziato dalla Quinta Sezione Civile della Corte di Cassazione con la sentenza n.21569/2016 pubblicata il 26 ottobre 2016, nella quale si riporta testualmente che “ *Le quotazioni OMI, risultanti dal sito web dell'Agenzia delle Entrate, non costituiscono fonte tipica di prova ma strumento di ausilio ed indirizzo per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa, sicché,*

quali nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza, utilizzabili dal giudice ai sensi dell'art. 115, comma 2, c.p.c., sono idonee solamente a “condurre ad indicazioni di valori di larga massima”.

La ricerca condotta dal sottoscritto, ha permesso, invece, di individuare i seguenti comparabili:

- Comparabile A:
Edificio censito catastalmente al Foglio 181, part. 819, sub 5, cat. A/3, superficie 160 mq, valore 77.000 euro;
- Comparabile B:
Edificio censito catastalmente al Foglio 181, part. 102, sub 2 cat. A/3, superficie 105 mq, valore 69.000 euro;
- Comparabile C:
Edificio censito catastalmente al Foglio 181, part. 102, sub 1 cat. A/3, superficie 130 mq, valore 65.000 euro.

Il valore medio dei prezzi di mercato dei tre immobili individuati, rapportati all'unità di superficie, fornisce un valore pari a 646,13 €/m², arrotondato a 650 €/m². Moltiplicando quest'ultimo per il coefficiente di deprezzamento 0,76, si ottiene il valore di 492 €/m² posto a base della stima.

Si ritiene doveroso, infine, far osservare che la Perizia di stima con i relativi allegati è stata trasmessa per pec all'avvocato difensore dell'esecutato in data 22/04/2026, esattamente 27 giorni prima dell'udienza del 19/05/2026 (*vedi Allegato 2*).

Tanto si doveva per il mandato ricevuto.

Trapani, 03/06/2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Vincenzo Agosta