
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. XXXXXXX Arch. XXXXXXX

Esecuzione Immobiliare

XXXXXX XXXXX XXX XXXXXXXX XX XXXXX S.p.a.

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. 09/2026

ELABORATO PERITALE PRIVACY

Giudice dell'Esecuzione Dott. XXXXXXXX XXXXXXXX

Custode Giudiziario: Avv. XXXXXXXXXXXX XXXXXX



SOMMARIO

INCARICO.....	3
PREMESSA.....	3
DESCRIZIONE	3
LOTTO UNICO	4
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	4
TITOLARITÀ.....	4
CONFINI.....	4
CONSISTENZA	4
PROVENIENZE VENTENNALI e CRONOSTORIA DATI CATASTALI	5
DATI CATASTALI.....	6
STATO CONSERVATIVO	6
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	7
STATO DI OCCUPAZIONE.....	7
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI.....	7
ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE	8
PRATICHE EDILIZIE.....	8
REGOLARITÀ EDILIZIA.....	8
CONFORMITA' CATASTALE.....	8
STIMA / FORMAZIONE LOTTI.....	8
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	10
PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO.....	10



INCARICO

Con dispositivo del 16/0372026, il sottoscritto Arch. XXXXXXXX XXXXXXXX, con studio in Via XXXXXXXX XXXXXXXX 20 - 91100 - Trapani (TP), email xxxx@xxxxxxxxxxxxxxxxxxx, PEC xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx@xxxxxxxxxxxxxxxxxx, veniva nominato Esperto Stimatore, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito secondo le modalità stabilite dal G.E.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti immobili in **Lotto unico** per la quota di 1000/1000: – **appartamento adibito a civile abitazione** in condominio, ubicato in Trapani (TP) – Via Tersicore, 4 (Coord. Geografiche: 38° 00'46.66"N - 12°33'42.43"E);

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare fa parte di un maggiore edificio condominiale costituito da due elevazioni fuori terra con garage al piano cantinato. L'edificio, che per le piccole dimensioni (piano Terra e Piano Primo) e per non essere in aderenza ad altri edifici, ha una tipologia a villa, ed è interamente destinato a civile abitazione. L'immobile è inserito in un contesto semplice elegante e signorile (Vedi immagini fotografiche). Il bene immobile di cui trattiamo oggetto dell'esecuzione immobiliare è costituito dal solo Piano Primo della costruzione. Al piano seminterrato troviamo un cantinato vincolato a parcheggio comune e un magazzino (bene comune non censibile) e l'unità immobiliare di piano terra che non rientrano nell'atto di pignoramento. Le parti comuni sono l'androne di accesso all'intero edificio, il vano scala, che conduce all'unità immobiliare ubicata per come detto al piano primo, oggetto di pignoramento, nonché ai lastrici solari comuni. L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata in una zona semi periferica a media densità edilizia, caratterizzata dalla presenza prevalente di abitazioni. Sono facilmente raggiungibili alcune attività commerciali di prima necessità di diverso genere e di ogni servizio, come farmacie, bar, supermercati, distributore di carburante, etc. Caratteristiche della zona sono: residenziale a media densità, a traffico moderato con parcheggi sufficienti. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria ed è collegata con il centro urbano di Trapani a mezzo autoservizi. Dal punto di vista commerciale l'immobile per tutte le caratteristiche sopra elencate, può risultare abbastanza appetibile sia per locazioni che per compravendite.

L'appartamento oggetto del pignoramento occupa tutta la superficie del piano primo ed ha una sagoma planimetrica regolare pressoché quadrata. Dalla strada, si accede al piano a mezzo sola ampia scala in c.a. al rustico, quindi non rifinita dei marmi che normalmente rivestono la struttura portante della stessa. Manca anche il corrimano, mentre ne è presente uno "provvisorio" in legno (da cantiere). Esso è composto da un corridoio di ingresso e disimpegno, due camere da letto, salotto, un bagno, soggiorno-cucina che si affaccia su un balcone coperto e un e riposto, per complessivi mq. 85 c.a.



LOTTO UNICO

Immobile adibito a civile abitazione, ubicato in Trapani (TP) – Via Tersicore, 4 per la quota di 1000/1000. Costituito da un (1) bene: – Appartamento posto al piano primo censito al NCEU di Trapani foglio 12 p.lla 904 sub. 3, categoria A/3 classe 5, vani 5 superficie catastale mq. 108, rendita euro 348,61;

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Nello specifico si riferisce che la realizzazione dell'immobile è inferiore a vent'anni e che pertanto la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. copre la storia giuridica dell'immobile dal primo titolo di provenienza dell'immobile fino al pignoramento.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di pignoramento si appartiene per l'intera proprietà a XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Trapani (TP) l'X .X.XXXX Codice fiscale: XXXXXXXXXXXXXXXX

CONFINI

L'appartamento nella sua interezza è libero sui quattro lati, l'edificio di cui fa parte confina Est con la Via Tersicore a Nord e Sud con aree libere di altra proprietà (Nord con proprietà di XXXX Xxxxx o suoi aventi causa, a Sud con proprietà di Xxxxxx Xxxxx o suoi aventi causa

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda ¹	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Appartamento	80,78 mq	1,00	80,78 mq
Balcone 1	7.55 mq	0,25	1,88 mq
Veranda	6.75 mq	0,25	1.68 mq
Totale superficie convenzionale:			84,34 mq
Superficie convenzionale complessiva:			85 mq

¹ Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.



PROVENIENZE VENTENNALI E CRONOSTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 21/07/1975 fino al 27/09/1977	Xx Xxxxx Xxxxx nato a Trapani il 18/12/1911 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà (1/2) fino al 05/08/1981. Xx Xxxxx Xxxxx nato a Trapani il 15/01/1914 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX. Proprietà (1/2) fino al 05/08/1981 Frazionamento del 17/02/1976 in atti dal 18/09/1089 (n. 42.1/1976).	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 38 , classe seminativo 1 ha are ca 11 18 81 reddito Dominicale L. 1.790.096 reddito Agrario L. 727.227.
Dal 27/09/1977 fino al 05/08/1981	Xx Xxx Xxxxxxx nata a Trapani il 05/05/1946 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà (1/2) fino al 28/03/1996. Xxxxxxx Xxxxx nato a Erice il 29/08/1941 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà (1/2) fino al 28/03/1996. Istrumento (Atto pubblico) del 05/09/1981 voltura del 15/12/1992 rep. n. 63516 Notaio Orbosuè registrazione n. 6778 del 13/08/1981 (n. 8311.1/1981).	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 38 , classe seminativo 1 ha are ca 11.21 .11 reddito Dominicale L. 3120 reddito Agrario L. 1.268.
Dal 05/08/1981 fino al 28/03/1996	Xx Xxx Xxxxxxx nata a Trapani il 05/05/1946 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà (1/2) fino al 28/03/1996. Xxxxxxx Xxxxx nato a Trapani il 23/07/1971 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà (1/2) fino al 28/03/1996. Decreto (disposizione delle autorità) del 14/11/1998 prot. n. 308602 voltura in atti dal 18/10/2001 rep. n. 848 rogante Tribunale di Trapani registrazione (n. 165831.1/1995).	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 300 , classe seminativo 1 ha are ca 01 95 reddito Dominicale L. 3120 reddito Agrario L. 1.268.
Dal 28/03/1996 fino al 29/01/2002	Xxxxxxx Xxxxx nata a Trapani il 09/10/1966 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX. Proprietà (250/1000). In regime di comunione dei beni con Xxxxxxx Xxxxx. Xxxxxxx Xxxxx nato a Trapani il 23/07/1971 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà (500/1000). Xxxxxxx Xxxxx nato a Trapani il 25/03/1964 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà (250/1000). In regime di comunione dei beni con Xxxxxxx Xxxxx Istrumento (Atto Pubblico) del 28/03/1996 prot. n. 308609 voltura in atti dal 18/01/2001 rep. N. 15094 rogante Giacomo Cavasino registrazione (n. 2319.1/1996).	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 904, sub. 3 , categoria in corso di costruzione. Via Tersicore n. 20 piano 1.
Dal 29/01/2002 fino al 09/02/2005	Xxxxxxx Xxxxx nata a Trapani il 09/10/1966 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX. Proprietà (1/4). In regime di comunione dei beni con Xxxxxxx Xxxxx. Xxxxxxx Xxxxx nato a Trapani il 23/07/1971 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà (2/4) XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà (1/4). In regime di comunione dei beni con Xxxxxxx Xxxxx. Costituzione del 29/01/2002 protocollo n. 23068 in atti dal 29/01/2002 costituzione (n. 196/2002).	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 904, sub. 3 , categoria in corso di costruzione. Via Tersicore Piano 1
Dal 09/02/2005 fino al 16/08/2021	Xxxxxxx Xxxxx nata a Trapani il 09/10/1966 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX. Proprietà (1/2). In regime di comunione dei beni con Xxxxxxx Xxxxx. Xxxxxxx Xxxxx nato a Trapani il 25/03/1964 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà (1/2). In regime di comunione dei beni con Xxxxxxx Xxxxx. Istrumento (Atto Pubblico) del 09/02/2005 trascrizione in atti dal 21/02/2005 repertorio n. 17676 rogante Petralia Massimo Trapani registrazione Divisione (n. 3300.2/2005).	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 904, sub. 3 , categoria in corso di costruzione. Via Tersicore n. 20 piano1



Dal 16/08/2021 al 11/06/2023	XXXXXXXXX XXXXXXX XXXX nata a Trapani il 19/10/1959 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà (1/1) da potere di XXXXXXXX XXXXXXX nata a Trapani il 09/10/1966 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX. Proprietà (1/2) In regime di comunione dei beni con XXXXXXXX XXXXXXX nato a Trapani il 25/03/1964 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà (1/2), in regime di comunione dei beni. Decreto trasferimento di immobile emesso da Tribunale di Trapani (disposizione delle autorità) REP. 186/2023 Trascritto il 12/7/2023 ai nn. 14666/11963 ne (n. 14666/11963).	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 904, sub. 3 , categoria in corso di costruzione. Via Tersicore n. 20 piano1
Dal 16/08/2021 fino al 30/11/2023	Ultimazione di fabbricato urbano del 30/11/2023 Pratica TP 0117490 in atti dal 30/11/2023 Ultimazione di Fabbricato Urbano (n. 117490.1/2023)	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 904, sub. 3 , categoria in corso di costruzione. Via Tersicore n. 4 piano1 Zona 3, A/3, Classe 5, Vani 5 Superficie catastale mq. 108 Rendita Euro 348,61
Dal 30/11/2023 fino al 22/03/2024	Intestato a XXXXXXXX XXXXXXX nato ad Erice (TP) il 06/04/1992, Proprietà 1/1 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX da potere di XXXXXXXX XXXXXXX nata a Trapani il 19/10/1959 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXX Istrumento (Atto Pubblico) atto di compravendita del 20/03/2024 notar Sergio Filippo Maria di Trapani Rep. 15409/11760 trascritto in data 28/03/2'24 ai nn. 7057/5790	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 904, sub. 3 , categoria in corso di costruzione. Via Tersicore n. 4 piano1 Zona 3, A/3, Classe 5, Vani 5 Superficie catastale mq. 108 Rendita Euro 348,61

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento: sussiste continuità nelle trascrizioni. Nello specifico si riferisce che la realizzazione dell'immobile è inferiore a vent'anni e che pertanto la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. copre la storia giuridica dell'immobile dal primo titolo di provenienza dell'immobile fino al pignoramento. La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati Erice									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
	12	904	3		A/3	5	5 vani	€ 348,61	P. i

STATO CONSERVATIVO

Nel complesso l'appartamento è sufficientemente rifinito e si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione in ogni sua componente sia tecnica che estetica. Solo la scala condominiale di accesso è al rustico con struttura in c.a. a vista e corrimano realizzato in assi di legno (tipo cantiere). Per quanto concerne i rivestimenti interni, i vari ambienti risultano pavimentati con piastrelle di ceramica di buona fattura, così come il wc, il quale risulta piastrellato anche alle pareti. Tutte le pareti come i soffitti dei vari ambienti all'interno



dell'appartamento risultano intonacati al civile, e tinteggiati con pittura di colore bianco o di colore tenui. Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato, mentre quelli esterni sono in alluminio anodizzato. Prospetti esterni, risultano intonacati con strato di finitura di tipo Li Vigni e versano in uno stato conservativo buono essendo di recente realizzazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante del fabbricato è in pilastri e travi in C. A. così come la fondazione realizzata a travi rovesce. I solai sono realizzati con travetti precompressi in C. A. e pignatte in laterizio. La tamponatura esterna è in muratura realizzata in conci di tufo messi in opera con malta bastarda dello spessore di cm 30, mentre i tramezzi interni sono realizzati in segato di tufo dello spessore di 10 cm. L'immobile è rifinito in ogni sua parte a meno della scala di accesso ai piani. L'approvvigionamento idrico ed elettrico avviene tramite allacciamento alle reti pubbliche. Impianto elettrico: tipologia sottotraccia, condizioni buone conformità da verificare a cura dell'aggiudicatario; Impianto idrico: tipologia sottotraccia, condizioni buone, conformità da verificare a cura dell'aggiudicatario; Impianto di riscaldamento predisposto sotto traccia mancante di caldaia ed elementi riscaldanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall' esecutato.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle **ispezioni ipotecarie, eseguite in data 23/02/2026** sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Atto unilaterale d'obbligo edilizio (vincolo a parcheggio)

Trascritto a Trapani il 15/12/2000 ai nn. 21623/17366, Notaio XXXXXXXX XXXXXXXX rep, 31352 a favore del Comune di Trapani C.F. 80003210814 contro XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Trapani il 23/07/1971 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXX nato a Trapani il 25/03/1964 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Trapani il 09/10/1966 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Concessione edilizia rilasciata il 19/01/2001

Trascritta a Trapani il 12/02/2001 ai nn. 3235/2770 Capo Settore Comune di Trapani Pubblico rep, n. 391/2001 a favore del Comune di Trapani C.F. 80003210814 contro XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Trapani il 23/07/1971 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXX nato a Trapani il 25/03/1964 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Trapani il 09/10/1966 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Atto esecutivo o cautelare trascritto il 23.02.2026 ai nn. 3667/3053 nascente da verbale di pignoramento immobili del 20/01/2026, Unep Tribunale di Trapani, rep. 93 a favore di XXXXXX XXXXX XXX XXXXXXXX S.p.a. con sede in Siena – c.f. 00884060526 e contro il Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Erice (TP) il 6/4/1992 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di: - abitazione di tipo economico (A3) in Trapani Foglio 12 particella 904 sub 3.

Ipoteca volontaria attiva iscritta il 28.03.2024 ai nn. 7080/453, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma del Notaio dott. XXXXX XXXXXXXX XXXXX da Trapani del 20/03/2024 rep. n. 15410/11761 a favore di XXXXXX XXXXXXXX S.p.a. con sede in Siena – c.f. 00884060526 e contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Erice (TP) il 6/4/1992 c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Importo ipoteca: Lire 130.000.000,00

Importo capitale: Lire 65.000.000,00

Durata anni 30 avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di Abitazione di tipo economico (A3) in Trapani foglio 12 particella 904 sub 3.

Trascrizioni

Pignoramento immobiliare derivante da verbale di pignoramento immobili a firma del Tribunale di Trapani del 2/12/2023 rep. n. 1538, trascritto a Trapani il 15/01/2024 nn. 753/869 a favore di: XXXXXX XXXXXX XX XXXXX S.p.a. contro XXXXXXXXXX Michele nato a Trapani (TP) l'6 aprile 1992 C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXX

ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE

- Nell'immobile, costituito da n. 2 appartamenti oltre garage, non è costituito il condominio;
- L'immobile se pure in buone condizioni, come evidenziato nella presente relazione, non è stato adeguatamente progettato e realizzato sotto il profilo del risparmio energetico adeguandolo a moderni standard di risparmio energetico. In particolare, non è stato realizzato il "cappotto" e la coibentazione del terrazzo e sono stati adottati serramenti in alluminio non a taglio termico. Il riscaldamento dell'acqua sanitaria è realizzato con boiler e l'appartamento, non ha riscaldamento (predisposto ma non attivato) conseguentemente sia l'involucro che gli impianti consentono una classificazione energetica minima nell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) di **Classe G**, che indica il massimo consumo energetico e la minore efficienza.

REGOLARITÀ EDILIZIA

- L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/85. Presso l'Ufficio Tecnico del Settore Urbanistica del Comune di Trapani, ha constatato che esiste depositato il seguente progetto approvato: 1) Progetto approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Trapani nella seduta del 28/09/2000 e relativa Concessione Edilizia n. 391 rilasciata in data 16/01/2001, per la costruzione di un fabbricato composto da piano seminterrato, piano terra e piano primo, destinato parte a parcheggio e parte a civile abitazione da sorgere in via Tersicore. Progettista geometra XXXXXXXX XXXXXXXX, direzione dei lavori arch. XXXXXXXX XXXXXXXX, Area censita al N.C.T. di Trapani al foglio di mappa n. 12 part. 300, superficie complessiva mq. 191,90.
- L'immobile è stato ultimato con Dichiarazione del 30/11/2023 Pratica TP 0117490 Ultimazione di Fabbricato Urbano (n. 117490.1/2023)
- La planimetria catastale depositata in Catasto in data 30/11/2023 Prot. n. TP0117490 risulta conforme con lo stato dei luoghi.

CONFORMITÀ CATASTALE

Non sono state rilevate difformità a conclusione delle pratiche edilizie sopra riportate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Data della valutazione: 11/05/2026; Località: Trapani; Indirizzo: Via Tersicore, 4 ; Dati principali dell'immobile: Tipologia: Appartamento; Stato: Buono; Superficie commerciale: 108 mq; La valutazione è realizzata secondo criteri oggettivi e verificabili in linea con gli standard



nazionali di valutazione immobiliare.

Introduzione alla valutazione.

L'analisi considera fattori oggettivi e soggettivi che influenzano il valore di mercato dell'immobile, tra cui caratteristiche dell'unità immobiliare, dinamiche territoriali e dati di compravendita recenti.

Elementi che caratterizzano l'immobile. Buona luminosità durante la giornata; Edificio in ottimo stato (età 1-20 anni); Piano primo senza ascensore.

Indicatori territoriali: Popolazione ultimi 5 anni: in diminuzione; Immobili in vendita: in diminuzione; Valori €/mq: in aumento. Indicatori di mercato. Liquidità del mercato: 15 compravendite ogni 1000 abitanti (alta); Dinamicità del mercato (IMI): 2,34%; Tasso di assorbimento: 16,55%. Composizione sociodemografica della zona. Andamento popolazione: negli ultimi 5 anni la popolazione ha registrato una variazione di -16%. Distribuzione per età < 20 anni: 18%; 21-30 anni: 11%; 31-40 anni: 11%; 41-50 anni: 13%; 50 anni: 47%. Livello di istruzione: nessun titolo: 10%; elementare: 9%; media inferiore: 23%; media superiore: 50%; laurea: 8%. Composizione famiglie: Famiglie proprietarie: 99%; Famiglie in affitto: 1%. Informazioni sulla zona - Fattori di rischio: Rischio sismico: medio (livello 3/4); Rischio alluvione: non rilevato; Rischio frane: non rilevato. Connessione internet: Fibra FTTH disponibile; Download medio: 2200 Mbps; Upload medio: 900 Mbps. Costi energetici: Giorni medi di riscaldamento annuo: 120. Numero compravendite nel comune

Anno - Compravendite:

2020 - 484:

2021 - 700

2022 - 742

2023 - 756

2024 - 814

Media: 699 compravendite; Valore €/mq negli ultimi 5 anni, incremento medio: +12,5%

Valori medi per tipologia

Tipologia	Stato	Valore minimo	Valore massimo
Abitazioni civili	Normale	€850/mq	€1.150/mq
Abitazioni economiche	Normale	€630/mq	€930/mq

Analisi della domanda (acquirenti) - Tipologie di superfici più ricercate:

66-85 mq: 92% della domanda; 86-120 mq: 70% della domanda; 121-150 mq: 54% della domanda. **Transazioni medie per fascia 66-85 mq: €79.000;** 86-120 mq: €96.000; 121-150 mq: €126.000; 151-200 mq: €174.000. Il volume di ricerche immobiliari a Trapani risulta 9% superiore alla media provinciale.

Analisi dell'offerta. Negli ultimi 12 mesi si osserva: variazione media annunci: -9%; tasso di assorbimento: 16,55%. Ciò indica un mercato con buona capacità di assorbimento dell'offerta.

Immobili oggetto di compravendita (comparabili)

Le compravendite sono basate sui dati dichiarati disponibili nelle banche dati pubbliche., inoltre valutate le peculiarità del fabbricato, definiti gli elementi distintivi-specifici del bene in sé stesso (caratteristiche intrinseche) ed analizzato il contesto territoriale ed ambientale dove inserito (caratteristiche estrinseche), si è dato avvio alle operazioni di stima determinando il valore



venale dell'immobile attraverso il metodo sintetico-comparativo. Confrontando l'immobile in esame con altri simili che sono stati, o ancora lo sono, oggetto di compravendita all'interno dello stesso segmento di mercato, ed acquisendo informazioni da operatori del settore, agenzie ed osservatori del mercato immobiliare di Trapani, è stato individuato il valore unitario riferito a immobili abitativi con superficie commerciale come quella in considerazione (108 mq) con transazione media negli ultimi 24 mesi (86-120 mq): €780/Mq;

Risulta pertanto il Valore indicativo stimato mq 108 x €780/Mq = € 84.240,00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Tipologia deprezzamento	valore
La riduzione del valore non si applica in considerazione buono stato dell'immobile, e del contesto edilizio nel quale è inserito l'immobile.	Nessuno
Decremento per vizi occulti in considerazione buono stato dell'immobile del 5%	€ 4.250,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	Nessuno
Oneri condominiali determinati per arrotondamento	Nessuno

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO

Lotto unico. Immobile adibito a civile abitazione, ubicato in Trapani (TP) – Via Tersicore, 4 per la quota di 1000/1000. Costituito da un (1) bene:

– Appartamento posto al piano primo censito al NCEU di Trapani foglio 12 p.lla 904 sub. 3, categoria A/3 classe 5, vani 5 superficie catastale mq. 108, rendita euro 348,61;

Identificativo corpo	Superficie convenzionale lorda ¹	Valore unitario	Valore stimato	Detrazione	Valore consigliato	Quota in vendita	Totale
Appartamento	108 mq	780 €/mq	€ 84.240,00	€ 4.250,00	€ 80.000,00	100,00%	€ 80.000,00
Valore di stima:							€ 80.000,00

¹ Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, logge, taverne ... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

Valore finale di stima € 80.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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 13.05.2026

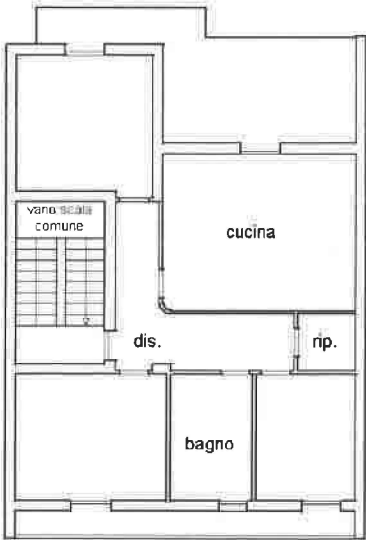
Il C.T.U.
Arch. XXXXXXXXXX XXXXXXXX



Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Trapani	Dichiarazione protocollo n. TP0117490 del 30/11/2023	
	Comune di Trapani	
	Via Tersicore	civ. 4
	Identificativi Catastali:	Compilata da:
	Sezione:	Iscritto all'albo:
	Foglio: 12	
	Particella: 904	
	Subalterno: 3	Prov. Trapani N. 1746

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO
H=mt. 2,77



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/05/2026 - Comune di TRAPANI(L.331) - < Foglio 12 - Particella 904 - Subalterno 3 >
VIA TERSICORE n. 4 Piano 1

Ultima planimetria in atti

Data: 11/05/2026 - n. T114930 - Richiedente

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)