

Tribunale di Marsala
Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 19/2026 R.G.E. promossa da

***** *****

contro

Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c. **Ing. Antonino Giovanni La Grassa**

Giudice dell'esecuzione: **Dott. Marcello Bellomo**

Custode Giudiziario: **Avv. Antonio Spanò**

SOMMARIO

1. Premessa. Svolgimento delle operazioni peritali e completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.....	3
2. Identificazione dell'immobile e verifica della corrispondenza catastale.....	3
a) Identificazione dell'immobile.....	3
b) Titolarità	4
c) Cronistoria dei dati catastali e degli intestati dell'immobile. Corrispondenza catastale	4
3. Descrizione dell'immobile e suddivisione in lotti	5
a) Formazione dei lotti	5
b) Descrizione dell'immobile. Confini, consistenza, caratteristiche costruttive, stato conservativo.	5
a) Stato di occupazione	8
4. Provenienze ventennali	8
5. Formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri.....	9
6. Regolarità edilizia e urbanistica	10
7. Stima/Formazione lotti	13
8. Allegati:.....	16

1. Premessa. Svolgimento delle operazioni peritali e completezza documentazione ex art. 567 c.p.c.

Il sottoscritto Ing. Antonino Giovanni La Grassa (CF: LGRNNN81H23C286K), con studio in Marsala c/da Spagnola n°332/d bis, iscritto al N° A1627 dell'Albo degli Ingegneri della provincia di Trapani, in data 04/05/2026 veniva nominato esperto stimatore nel procedimento esecutivo promosso da ***** s.r.l. contro *****- RGE n. 19/2026 Sezione Civile – Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Marsala.

Il sottoscritto stimatore ha prestato il giuramento di rito con dichiarazione firmata digitalmente depositata nel fascicolo telematico in data 14/05/2026.

Il sottoscritto ha redatto la presente relazione di consulenza tecnica avente per oggetto la stima dei beni pignorati e relativi accertamenti di un unico lotto costituito dal seguente immobile:

Lotto N° 1 - Appartamento ubicato a Castelvetro, c.da Triscina (TP) – strada 129 n.45, piano T-1

Al fine di svolgere l'incarico, sono stati effettuati accertamenti presso il canale telematico SISTER (Sistema interscambio Territorio) per acquisire estratti di mappa, visure storiche e planimetrie catastali.

In data 25/*/2026 è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione alla presenza dell'esecutato *****, del Custode Giudiziario Antonino Spanò e del collaboratore del CTU Ing. Antonino Davide Vinci come risultante dal relativo verbale allegato alla presente relazione.

In data 2/8/2026 il sottoscritto CTU, a seguito di formale richiesta di accesso agli atti al comune di Castelvetro, ha provveduto a ritirare copia del progetto edilizio del fabbricato in questione al fine di valutarne eventuali difformità rispetto allo stato di fatto.

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

2. Identificazione dell'immobile e verifica della corrispondenza catastale

a) Identificazione dell'immobile

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un fabbricato a destinazione residenziale della tipologia abitazione in villino (Categoria A/7, Classe 1), caratterizzato da una consistenza di 10,5 vani e da una rendita catastale pari a euro 813,42.

L'immobile è strutturalmente edificato e distribuito su due piani fuori terra identificati negli atti catastali come Piano Terra e Primo (Piano T-1) ed è regolarmente censito e identificato al Catasto Fabbricati dell'Ufficio Provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Trapani con i seguenti dati catastali:

Foglio 170, Particella 1062, Subalterno 2

Al momento non sussiste una perfetta corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto essendo censita in catasto una veranda scoperta al primo piano che, nella realtà e nel progetto comunale, risulta essere una veranda coperta.

Allo stato attuale dei luoghi, l'immobile presenta significative difformità rispetto alla documentazione rappresentata nella planimetria depositata agli atti ufficiali del Catasto; nello specifico, le difformità riscontrate interessano entrambi i livelli del fabbricato:

- al piano primo, l'area destinata a veranda, figurante nella planimetria catastale come veranda scoperta, risulta di fatto stabilmente coperta mediante la realizzazione di un solaio strutturale in laterocemento sorretto da idonei pilastri verticali;
- al piano terra si rileva un cambio d'uso non autorizzato, in quanto i locali legittimati catastalmente con destinazione d'uso accessoria (nello specifico locali di sgombero/ripostigli) risultano attualmente adibiti e trasformati in vera e propria abitazione, organizzata e rifinita con ambienti destinati a cucina, servizio igienico (bagno) e camere da letto.

b) Titolarità

Con riferimento alla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatto in data 13/04/2026 dal notaio Dott. * *, l'immobile oggetto di attestazione risulta essere di proprietà dell'esecutato ***** nato a ***** il */*/***** per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: ***** (Proprietà 1/1)

Catastalmente l'immobile oggetto dell'esecuzione risulta intestato a:

Intestatario catastale	Codice Fiscale	Quota proprietà
***** nata a *** (*) il */*/*	***	83/1000
***** nata a *** (*) il */*/*	***	da verificare
***** nata a *** (*) il */*/*	***	5/6
***** nata a *** (*) il */*/*	***	da verificare
***** nata a *** (*) il */*/*	***	417/1000
***** nata a *** (*) il */*/*	***	da verificare

c) Cronistoria dei dati catastali e degli intestati dell'immobile.

Corrispondenza catastale

Periodo	Intestati dell'immobile	Dati catastali	Dettagli
Dal 17/07/20* al 28/04/2004	***** (250/1000) ***** (750/1000)	N.C.E.U. Foglio 170 Particella 1062 Sub. 2, cat. A/7	COSTITUZIONE del 17/07/20* Pratica n. 202486 in atti dal 17/07/20* COSTITUZIONE (n. 1741.1/20*)
Dal 28/04/2004	***** (83/1000) ***** (5/6) ***** (417/1000)	N.C.E.U. Foglio 170 Particella 1062 Sub. 2, cat. A/7	Atto del 28/04/2004 Pubblico ufficiale CANCEMI GIOVANNI Sede CASTELVETRANO (TP) Repertorio n. 7813 - COMPRAVENDITA (Intestazione e passaggi da esaminare)***SUCCESSIONE LEGITTIMA IN MORTE DI ***** ***, DECEDUTO IL * * * (DENUNCIA DI SUCCESSIONE N.28 VOL.537, UFFICIO REGISTRO DI COSSATO, TRASCRITTA A TRAPANI IL * * * AI NN.114/101); Nota presentata con Modello Unico n. 10550.1/2004 Reparto PI di TRAPANI in atti dal 11/05/2004

3. Descrizione dell'immobile e suddivisione in lotti

a) Formazione dei lotti

Lotto unico: una unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano terra e primo di un fabbricato bifamiliare sito a Castelvetro in contrada Triscina via 129 n. 45

b) Descrizione dell'immobile. Confini, consistenza, caratteristiche costruttive, stato conservativo.

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare si inserisce nella zona semiperiferica del comune di Castelvetro e più precisamente nella contrada balneare di Triscina, a circa 110 m dalla spiaggia. La zona dispone delle reti tecnologiche principali (acqua e energia elettrica). Di recente realizzazione (ancora non ultimata da parte del comune di Castelvetro) c'è la rete fognaria. L'immobile confina a nord col sub n.1 del medesimo corpo di fabbrica bifamiliare,

a sud e ad est con altre ditte, a ovest con via 129.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

L'immobile in causa (identificato catastalmente con sub. 2) costituisce la porzione sul lato destro (lato mare) di un intero corpo di fabbrica bifamiliare di maggiore estensione che si sviluppa anch'esso a piano terra e primo e il quale comprende un'ulteriore unità immobiliare adiacente (sub. 1).

Il bene presenta dimensioni massime in pianta di m 12,65 × 11,50, occupa una superficie lorda convenzionale di mq. 158,10, altezza di piano m 2,30 al piano terra, di mt. 2.90 al piano primo e consistenza catastale pari a 10,5 vani, con annessa corte di pertinenza esterna esclusiva.

L'accesso dalla pubblica via (via 129) avviene tramite ingresso esterno comune alle due unità immobiliari (sub 1 e sub 2) costituenti il corpo di fabbrica bifamiliare; le rispettive aree esterne dei 2 subalterni non presentano elementi di separazione.

Per l'immobile in causa, il collegamento da piano terra al piano abitabile (piano primo) è garantito da una scala esterna in muratura.

CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI - stato di fatto al 25.*.2026

Al momento del sopralluogo effettuato in data 25/07/2026 l'immobile di che trattasi presenta le pareti ed i soffitti rifiniti con intonaci del tipo civile e strato finale di tonachino, inoltre i pavimenti di tutti i vani sono prevalentemente in ceramica.

Gli infissi interni sono in legno con vetro singolo con stato di conservazione mediocre. Come schermatura solare sono presenti persiane ad ante con stato di conservazione scarso. Le porte interne sono in legno tamburato con buono stato di conservazione.

Per quanto riguarda i servizi primari, l'impianto idrico, elettrico e fognario sono tutti sottotraccia. L'impianto idrico è garantito da allaccio alla rete idrica comunale oltre che da un pozzo, mentre le acque bianche e nere si convogliano in una vasca settica a tenuta stagna ed a evacuazione periodica. L'impianto elettrico è garantito da allaccio alla rete elettrica dell'Enel.

I locali al piano terra, seppur accatastati come magazzino/sgombero, risultano attualmente adibiti e trasformati in ambienti destinati a cucina, servizio igienico (bagno) e camere da letto.

I locali al piano primo sono distribuiti con ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, bagno e due camere da letto.

Le finiture interne e lo stato manutentivo dei locali si presentano di livello modesto, coerentemente con i limitati interventi di ammodernamento effettuati nel tempo. Al contrario, i prospetti esterni sono stati oggetto di un recente ripristino, unitamente a interventi di risanamento degli elementi strutturali (travi e pilastri delle verande coperte), volti all'eliminazione dei fenomeni di espulsione del copriferro e al trattamento del ferro d'armatura ossidato.

Il fabbricato attualmente evidenzia un involucro decisamente carente a livello di prestazioni energetiche.

L'attuale impianto termico dell'immobile è rappresentato da n.2 pompe di calore elettriche tipo split poste al piano terra. L'ACS è garantita da n. 2 scaldabagni elettrici posti rispettivamente uno al piano terra e uno al piano primo.

Destinazione	Sup. Netta [mq]	Sup. Lorda [mq]	Coefficiente	Sup. Conv. [mq]	Altezza locali [m]	Piano
Magazzino	70,42	83,85	0,5	41,93	2,3	Terra
Veranda coperta	61,00	61,62	0,30 per i primi 25 mq; 0,10 restanti mq	11,16	2,3	Terra
Area esterna di pertinenza	164,00	164	0,1 fino ai mq abitazione; 0,02 restanti mq	10	-	Terra
Abitazione	70,16	83,85	1	83,85	2,7	Primo
Veranda coperta	61,00	61,62	0,30 per i primi 25 mq; 0,10 restanti mq	11,16	2,7	Primo
Totale superficie convenzionale [mq]				158,10		

Nel dettaglio, la distribuzione degli spazi dei singoli piani prevede i seguenti vani:

Piano	Vano	Superficie netta [mq]	Altezza [m]	Condizione
PT	Sgombero	11,78	2,3	Mediocre
PT	Sgombero	14,06	2,3	Mediocre
PT	Magazzino	30,68	2,3	Mediocre
PT	Ripostiglio	1,6	2,3	Mediocre
PT	Disimpegno	2,1	2,3	Mediocre
PT	Ripostiglio	6,4	2,3	Mediocre
PT	Ripostiglio	3,8	2,3	Mediocre
P1	Camera	17,1	2,7	Mediocre
P1	Camera	12,92	2,7	Mediocre
P1	Camera	16,2	2,7	Mediocre
P1	WC	4,65	2,7	Mediocre
P1	Disimpegno	1,95	2,7	Mediocre
P1	Ingresso	5,1	2,7	Mediocre
P1	Soggiorno	12,24	2,7	Mediocre

a) Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato dall'esecutato *****.

4. Provenienze ventennali

- **Atto notarile pubblico di Compravendita** a rogito Dott. Cancemi Giovanni, Notaio in Castelvetro, del 28/04/2004 rep.7813/3546, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trapani il 07/05/2004 al n. 10550 di formalità; favore: *****nato a ***** il */*/***** per i diritti di 5/6 di piena proprietà; contro: ***** nata a ***** il 09/*/***** per i diritti di 1/6 di piena proprietà, ***** nato a ***** il */*/***** per i diritti di 1/6 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, ***** nata a ***** il 07/12/***** per i diritti di 1/6 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, ***** nata a ***** il */*/***** per i diritti di 2/6 di piena proprietà.

- **Dichiarazione di Successione**, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Cossato al n. 28 vol. 537, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trapani il 05/01/1988 al n. 101 di formalità; favore: *****nato a ***** il */*/***** per i diritti di 1/6 di piena proprietà, ***** nata a ***** il */*/***** per i diritti di 1/6 di piena proprietà, ***** nato a ***** il */*/***** per i diritti di 1/6 di piena proprietà, ***** nata a ***** il */*/***** per i diritti di 1/6 di piena proprietà,

***** nata a ***** il */*/***** per i diritti di 2/6 di piena proprietà; contro: *****
***** nato a *** il */*/*****, deceduto a **** il */*/*, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

*N.B: in data 09/04/2026 al n. 6421 di formalità è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità a favore di ***** nata a ***** il */*/*****, ***** nata a ***** il 09*/*****, ***** nato a ***** il */*/***** e ***** nata a ***** il 07/12/*****, e in data 09/04/2026 al n. 6422 di formalità è stata trascritta l'accettazione tacita di eredità a favore di ***** nato a ***** il */*/*****.*

Originariamente di proprietà di:

***** nato a *** il 02/04/***** per i diritti di 1/1 di piena proprietà, ad esso così pervenuti:

- in parte (particella 482) in virtù dell'atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Paolo Bilotti, Notaio in Mongrando, del 19/04/1979 rep. 2969, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trapani il 27/04/1979 al n. 6338 di formalità;

-in parte (particella 483) in virtù dell'atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. G. Barracco, Notaio in Castelvetro, del 14/11/1974 rep. 12763, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trapani il 09/12/1974 al n. 17864 di formalità.

5. Formalità pregiudizievoli, vincoli od oneri

Come da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, l'immobile oggetto di attestazione risulta essere di proprietà di ***** nato a ***** il */*/***** per i diritti di 1/1 di piena proprietà, e che a tutto il 05/3/2026 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

- **Ipoteca n. 663 del 30/04/2024** (in rinnovazione dell'ipoteca volontaria n. 2434 del 07/05/2004) favore: BANCO DI SICILIA S.P.A. con sede in Palermo, (domicilio ipotecario eletto: DOVALUE S.P.A. VIALE DELL'AGRICOLTURA, 7 VERONA) e contro: ***** nato a ***** il */*/*****; per Euro 150.000,00 di cui Euro 75.000,00 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Cancemi Giovanni, Notaio in Castelvetro, in data 28/04/2004 rep.7814.

- **Ipoteca legale n. 2276 del 17/04/2007** favore: SERIT SICILIA S.P.A. con sede in Trapani,

(domicilio ipotecario eletto: SERIT SICILIA S.P.A. TRAPANI) e contro: *****nato a ***** il */*/*****; per Euro 5.742,78 di cui Euro 2.871,39 per capitale; durata 20 anni, Pubblico Ufficiale: Serit Sicilia S.p.a. di Trapani, in data 30/*/2007 rep.111823/20*.

- **Pignoramento Immobiliare n. 3882 del 05/*/2026** favore: ***** ***** S.R.L. con sede in Conegliano (TV), e contro: *****nato a ***** il */*/*****; Pubblico Ufficiale: Unep c/o Tribunale di Marsala, in data 02/02/2026 rep.197.

6. Regolarità edilizia e urbanistica

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile oggetto di esecuzione è stato costruito con concessione in sanatoria n. 074 del 26/4/2004 rilasciato da Comune di Castelvetro in data 26/4/2004. Dalla documentazione presente c/o l'ufficio urbanistica del comune di Castelvetro non risulta presente il rilascio dell'agibilità.

Inoltre:

- 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 esiste l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

Dai rilievi eseguiti nel corso delle operazioni di sopralluogo, effettuati mediante ispezione diretta dell'immobile e confronto con gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi acquisiti presso gli uffici comunali, sono emerse difformità edilizie.

Le difformità riscontrate risultano riconducibili sia a modifiche prospettiche sia ad un utilizzo dei locali difforme rispetto alla destinazione d'uso assentita.

Nel dettaglio, sono state rilevate le seguenti difformità.

- È stata riscontrata una modifica del prospetto dell'edificio consistente nella trasformazione di una porta esterna in finestra, ubicata al piano terra nel locale destinato a sgombero. Tale intervento ha comportato una variazione del prospetto rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici approvati e costituisce una difformità edilizia da regolarizzare mediante idoneo titolo abilitativo in sanatoria.
- Dall'esame della documentazione progettuale depositata presso il Comune di Castelvetro risulta che il piano terra presenta un'altezza interna autorizzata pari a m 2,00. Nel corso del sopralluogo è stata invece rilevata un'altezza effettiva pari a

m 2,30.

- Il piano terra risulta autorizzato quale magazzino e locali di sgombero; tuttavia, durante il sopralluogo è stato accertato che lo stesso viene utilizzato di fatto come civile abitazione e due locali, originariamente destinati a ripostiglio, sono stati trasformati rispettivamente in cucina e bagno.

Dalle verifiche effettuate, il bagno e la cucina del piano terra sono realizzati abusivamente e non risulta regolarizzabile; pertanto, ai fini del ripristino dello stato conforme, si rende necessaria la loro demolizione con successivo ripristino dello stato autorizzato.

Il costo dell'intervento di demolizione e ripristino viene stimato in complessivi € 1.500,00, comprensivi delle opere murarie, della rimozione degli impianti e del conferimento dei materiali di risulta presso discarica autorizzata.

Per la regolarizzazione delle difformità sopra descritte si rende necessaria la presentazione di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria (ex art. 36-bis) presso il Comune di Castelvetro, corredata da tutta la documentazione tecnica necessaria, dagli elaborati grafici dello stato legittimo e dello stato attuale, dalla relazione tecnica asseverata e da ogni ulteriore documentazione eventualmente richiesta dall'Amministrazione Comunale. Si precisa che la possibilità di conseguire la sanatoria resta comunque subordinata alla verifica della sussistenza dei requisiti previsti dalla normativa edilizia vigente al momento della richiesta e all'accertamento della conformità urbanistico-edilizia da parte del competente Ufficio Tecnico Comunale.

I costi stimati per la procedura di regolarizzazione risultano i seguenti:

1. Voce di costo	Valore
costo dell'intervento di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi al piano terra	1.500,00 €
redazione della pratica edilizia (SCIA in sanatoria), comprensiva di rilievo, elaborati grafici, relazione tecnica asseverata e assistenza fino alla definizione del procedimento	2.500,00 €
sanzione amministrativa prevista dalla normativa vigente	1.032,00 €
diritti di segreteria e diritti di istruttoria	50,00 €
totale ripristino luoghi	5.032,00 €

Successivamente alla definizione della pratica edilizia sarà necessario procedere all'aggiornamento della documentazione catastale mediante presentazione di pratica

DOCFA per l'allineamento della planimetria catastale allo stato legittimato dell'immobile. Il costo stimato per tale adempimento è pari a:

2. Voce di costo	Valore
onorario professionale	600,00 €
tributi catastali	70,00 €
totale per l'allineamento della planimetria catastale allo stato legittimato dell'immobile	670,00 €

A conclusione delle opere di regolarizzazione urbanistico-edilizia e del conseguente aggiornamento catastale, dovrà essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), ai sensi della normativa vigente, corredata della documentazione tecnica e delle certificazioni richieste, al fine di attestare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e conformità degli impianti dell'unità immobiliare.

Il costo stimato per tale adempimento è pari a:

3. Voce di costo	Valore
redazione della pratica edilizia (SCA)	1.500,00 €
diritti di segreteria e diritti di istruttoria	50,00 €
totale SCA	1.550,00 €

Non essendo presente l'attestato di prestazione energetica, si stima il costo per la redazione dello stesso

4. Voce di costo	Valore
Redazione APE	300,00 €
totale per attestato di prestazione energetica	300,00 €

I costi necessari per la completa regolarizzazione dell'immobile risultano pertanto i seguenti:

1. totale per il ripristino dei luoghi	5.032,00 €
2. totale per l'allineamento della planimetria catastale allo stato legittimato dell'immobile	670,00 €
3. totale SCA	1.550,00 €
4. totale per attestato di prestazione energetica	300,00 €
Totale costi	7.602,00 €

7. Stima/Formazione lotti

Lotto unico: una unità immobiliare destinata a civile abitazione, posta al piano terra e primo di un fabbricato bifamiliare sito a Castelvetro in contrada Triscina via 129 n. 45 identificato al N.C.E.U. - Fg. 170, Part. 1062, Sub. 2, Categoria A/7.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore unitario al metro quadrato è stato acquisito dall'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, tenendo conto che la zona in cui è ubicato è la Zona E1 Suburbana / FASCIA LITORANEA (TRISCINA - MANICALUNGA) e la tipologia dell'immobile è quella di ville e villini.

Tale valore offre un riferimento statistico istituzionale fondamentale per inquadrare la fascia di prezzo teorica entro cui si collocano gli immobili in una data zona.

Parametro	Valore
Anno / Semestre	2025 - Semestre 2
Provincia	TRAPANI
Comune	CASTELVETRO
Fascia / Zona	Suburbana / FASCIA LITORANEA (TRISCINA - MANICALUNGA)
Codice di zona	E1
Microzona catastale n.	4
Tipologia prevalente	Ville e Villini
Destinazione	Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq) Min	Valori Compravendita (€/mq) Max	Superficie Compravendita (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	600,00 €	850,00 €	L
Ville e Villini	NORMALE	750,00 €	1.100,00 €	L

Al fine di trasporre le quotazioni medie di zona (OMI) alla realtà specifica del singolo immobile oggetto di stima, si è poi proceduto all'individuazione di specifici coefficienti correttivi di merito. Tali indici, definiti in conformità ai criteri di differenziazione qualitativa

previsti dal Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (MOSI) dell'Agenzia delle Entrate e dai principali standard estimativi nazionali, agiscono come variabili di aggiustamento ponderale. L'applicazione di detti coefficienti permette di quantificare l'appetibilità del bene in funzione delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, misurando lo scostamento del cespite rispetto all'unità "ordinaria" della zona di riferimento. Nello specifico, i parametri selezionati (C1-C5) analizzano i fattori che influenzano direttamente la domanda nel mercato immobiliare: dalla fruibilità fisica (piano e accessibilità) alle dotazioni tecnologiche (efficienza degli impianti), fino alle componenti ambientali (luminosità e prospetto). La scelta di tali valori, operata a valle di sopralluoghi, garantisce un processo di stima oggettivo e riproducibile, minimizzando la discrezionalità valutativa e riflettendo il reale "valore d'uso" percepito dai potenziali acquirenti.

Per la valutazione dell'immobile in causa, nella presente CTU sono stati utilizzati i seguenti coefficienti correttivi

Coeff.	Descrizione	Range	Riferimento Metodologico
C1	Livello di piano	0,80 - 1,10	Valutazione dell'accessibilità e del comfort abitativo in base alla quota.
C2	Stato Conservativo	0,75 - 1,15	Deprezzamento fisico e correzione per stato di manutenzione.
C3	Prospetto / Veduta	0,90 - 1,05	Incidenza della qualità dell'affaccio sul valore di mercato.
C4	Luminosità	0,85 - 1,00	Fattore correttivo per orientamento e superfici finestate.
C5	Impianti	0,80 - 1,10	Dotazioni tecnologiche e conformità degli impianti alle norme vigenti.

Una volta individuata il range di mercato partendo dalle quotazioni OMI, si è utilizzata una tecnica di interpolazione lineare che tiene conto dei coefficienti correttivi di merito determinati durante i sopralluoghi. Tale metodologia permette di individuare il Valore Normale Unitario (VNU) all'interno del range (Min-Max) fornito dall'Agenzia delle Entrate, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi K_{tot} dove

$$K_{tot} = C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5$$

$$VNU = Val_{OMI \min} + (Val_{OMI \max} - Val_{OMI \min}) \times K_{tot}$$

Si è preferito il metodo dell'interpolazione lineare del range OMI rispetto alla media aritmetica semplice, in quanto questo permette di riflettere meglio analiticamente l'incidenza delle caratteristiche intrinseche rilevate (piano, esposizione, stato manutentivo).

Criterio	K _i	Caratteristica / Stato dell'Immobile
C1: PIANO	0,80	Parte abitabile al piano 1 con scala esterna ed accesso comune
C2: STATO CONSERVATIVO	0,80	Immobile non rifinito con discreto stato conservativo. Piano terra non abitabile con vani da ripristinare a magazzino
C3: PROSPETTO (VISTA)	1,00	vista su area comune e strada comunale. Ottima vicinanza al mare
C4: (LUMINOSITÀ)	0,95	buona luminosità con vani finestrati
C5: IMPIANTI (DOTAZIONE)	0,85	impianti sotto traccia e funzionanti.
K_{tot}	0,52	

$$VNU = 750 + (1.100 - 750) \times 0,52 = 932 \text{ €/mq}$$

Identificativo corpo	Sup. Conv. [mq]	Valore unitario [€/mq]	Valore di stima	Quota in vendita	Totale stima
Unità immobiliare in contrada Triscina via 129 n.45 - Fg. 170, Part. 1062, Sub. 2	158,10	932,00	147.349,20 €	100,00%	147.349,20 €

Valore di stima arrotondato: € 147.300,0

Valore complessivo del lotto: € 147.300,0

Valore quota di 1/1

Deprezzamenti

Tipologia di deprezzamento	Valore
Riduzione del valore di stima del 15 % per differenza oneri tributari su base castale e reale e assenza di garanzia per vizi (15% di 147.300,0= 22.095,00 €)	22.095,00 €
Per oneri e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica come determinati nel paragrafo precedente	7.602,00 €

Valore finale di stima post deprezzamento arrotondato: € 118.000,00 (euro centodiciottomila)

Come indicato nel verbale di nomina, si prefigurano le tre diverse ipotesi:

1. **Eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura:** valore finale del bene: 147.300 €;
2. **Eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale siano assunti dalla procedura:** valore finale del bene: 147.300,00 €;
3. **Eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti a carico dell'acquirente:** valore finale del bene: 118.000,00 €

Il canone di locazione non è stato determinato in quanto trattasi di immobile regolarmente occupato dall'esecutato.

Con quanto relazionato, il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'Ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Marsala, 07 Agosto 2026 il C.T.U.

Ing. Antonino Giovanni La Grassa

8. Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Estratto di mappa
3. Elaborato planimetrico
4. Planimetria catastale
5. Visura storica per immobile
6. Concessione in sanatoria
7. Disegno di progetto depositato in comune
8. Certificazione notarile
9. Verbale di sopralluogo