TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bova Silvio, nell'Esecuzione Immobiliare 68/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

******* Omissis *******

Firmato Da: SILVIO BOVA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 6163d850fc271acf

SOMMARIO

Incarico 3

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Trapani (TP) - Via Capitano Tilotta N. 10 3

Lotto Unico 6

Completezza documentazione ex art. 567 6

Titolarità 6

Confini 7

Consistenza 7

Cronistoria Dati Catastali 7

Dati Catastali 8

Precisazioni 9

Patti 9

Stato conservativo 9

Parti Comuni 10

Servitù, censo, livello, usi civici 10

Caratteristiche costruttive prevalenti 10

Stato di occupazione 11

Provenienze Ventennali 11

Formalità pregiudizievoli 12

Normativa urbanistica 13

Regolarità edilizia 14

Vincoli od oneri condominiali 15

Stima / Formazione lotti 15

Firmato Da: SILVIO BOVA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 6163d850fc271acf

INCARICO

In data 09/02/2026, il sottoscritto Geom. Bova Silvio, con studio in Via Ten. S. Mannina, 6 - 91100 - Trapani (TP), email bsilvio2003@libero.it, PEC silvio.bova@geopec.it, Tel. 32974295036, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/02/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Trapani (TP) - Via Capitano Tilotta N. 10 (Coord. Geografiche: lat 38° 0'59.19"N - 12°33'22.44"E)

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA CAPITANO TILOTTA N. 10

L'immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato unifamiliare del tipo "linea terra-cielo", elevato su due livelli fuori terra (Piano Terra e Piano Primo), con orientamento d'affaccio principale a Sud (su Via Cap. Tilotta N. 10) e affaccio interno a Nord sulla corte di pertinenza (all.ti E-F)..
CARATTERISTICHE DEI PROSPETTI ESTERNI
Fronte Principale (Fronte Sud - Via Cap. Tilotta)
•Piano Terra: Il paramento murario presenta una finitura ad intonaco rustico di tonalità chiara. Si rileva una diffusa degradazione della matrice cementizia/calcica nella zoccolatura inferiore, dovuta a evidenti fenomeni di umidità di risalita capillare dal piano di fondazione. Gli infissi esterni sono realizzati in legno (o alluminio verniciato) color verde scuro, costituiti da un portone d'ingresso a duplice anta con sopraluce fisso e da una finestra coordinata dotata di inferriata di sicurezza.
•Piano Primo: La facciata è caratterizzata da una tessitura muraria a vista in conci di pietra/tufo squadrati, tipica dell'architettura storica del nucleo urbano di riferimento. Sul prospetto insistono due porte-finestre che servono altrettanti balconi aggettanti provvisti di ringhiere metalliche lineari ed elementi di protezione inferiori in legno.
•Corte Interna e Giardino (Fronte Nord)
La porzione retrostante accoglie una corte esclusiva della superficie complessiva di 59,75 mq, parzialmente destinata a giardino piantumato.
•Pertinenze e Strutture Accessorie: All'interno della corte si rileva un pozzo tradizionale in pietra provvisto di arco metallico e carrucola manuale, asservito da un gruppo autoclave esterno per il rilancio idrico. In adiacenza è presente un corpo di fabbrica secondario, strutturalmente distaccato, adibito a locale W.C. della superficie utile di 1,65 mq.
•Prospetto Posteriore: La facciata interna del corpo principale è rifinita ad intonaco civile liscio di colore bianco. Su di essa sono installati a vista i vettori impiantistici (colonne di scarico, linee di condizionamento termico e alloggiamento bombole GPL per l'alimentazione delle cucine).
DESCRIZIONE INTERNA E STATO DELLE FINITURE
Piano Terra (Zona Giorno e Servizi)
L'accesso agli ambienti interni avviene direttamente dal civico di Via Cap. Tilotta n. 10, la distribuzione dei vani è la seguente:
•Ingresso e Vano Pranzo: Ambienti centrali di disimpegno. La pavimentazione conserva le finiture d'epoca costituite da cementine e graniglie di marmo con decorazioni geometriche e cornici policrome perimetrali.
•Cucina e Soggiorno: Posizionati verso la porzione interna del lotto. La cucina presenta un rivestimento paraschizzi in piastrelle ceramiche di piccolo formato.
•Bagno Principale: Il locale è stato oggetto di parziale ristrutturazione; presenta una pavimentazione recente in

Firmato Da: SILVIO BOVA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 6163d850fc271acf

piastrelle di grès porcellanato effetto legno (listoni disposti a correre) e rivestimento verticale in piastrelle ceramiche squadrate di colore bianco a tutta altezza. È dotato di lavabo a colonna, vaso, bidet e piatto doccia incassato.
•Soffitti: Presentano una struttura piana con orditure secondarie in profilati metallici a vista (putrelle in ferro IPE verniciate) e interposto tavolato chiaro, con altezze utili generose, variabili fino a un massimo di 4,04 m nel vano destinato a camera da letto.
•Infissi Interni: Porte interne a battente del tipo tamburato in legno liscio, finitura essenza chiara con ferramenta satinata.
Piano Primo (Zona Notte)
Il collegamento verticale è assicurato da una scala interna a giorno, con struttura e pedate interamente realizzate in legno massiccio. Lo sbarco avviene su un disimpegno che distribuisce due camere da letto (Letto 1 e Letto 2).
•Finiture Interne: A differenza del piano inferiore, la pavimentazione si presenta omogenea in tutti i vani, realizzata in piastrelle di ceramica/grès di tonalità beige/avorio posate a giunto unito. Le pareti sono rifinite ad intonaco civile liscio tinteggiato in colore bianco.
•Infissi: Le porte interne riprendono la tipologia costruttiva del piano terra. Le porte-finestre esterne sono dotate di sistemi di oscuramento ad avvolgibile in PVC.
IL TERRAZZO A LIVELLO (PIANO PRIMO)
Il terrazzo si sviluppa sul retro del primo piano per una superficie calpestabile di 24,31 mq, configurandosi come pertinenza scoperta della zona notte con affaccio diretto sulla corte interna sottostante.
•Pavimentazione: Il piano di calpestio è rivestito con piastrelle quadrate di ceramica per esterni (formato 20 x 20 cm) di tonalità beige/ocra chiara. La superficie mostra un diffuso stato di invecchiamento dovuto agli agenti atmosferici, alterazioni cromatiche superficiali e un parziale ammaloramento dei giunti di fuga.
•Parapetti e Sistemi di Sicurezza: Il perimetro esterno è delimitato da un parapetto in muratura pieno, intonacato e tinteggiato di bianco, sormontato da una copertina in pietra/marmo. Sul lato terminale (prospiciente il giardino) e sul lato di arrivo del vano scala, la protezione è integrata e rialzata mediante una ringhiera metallica a elementi verticali lineari, verniciata in colore scuro (nero/antracite).
•Stato delle Pareti d'Ambito: Le pareti interne che delimitano il terrazzo (corpo di fabbrica principale) presentano localizzati distacchi dello strato pittorico, fenomeni di sfarinamento e cavillature superficiali dell'intonaco. Tale ammaloramento è riconducibile all'azione diretta degli agenti atmosferici, aggravata dall'assenza o dal deterioramento di idonee scossaline e sistemi di gocciolamento protettivi.
-DIAGNOSTICA DELLE PATOLOGIE EDILIZIE E CRITICITÀ RILEVATE
Nel corso delle operazioni peritali sono state riscontrate le seguenti patologie edilizie, meritevoli di interventi di ripristino strutturale e igienico-sanitario:
1.Fenomeni di Umidità Ascensionale (Risalita Capillare): Localizzata in modo severo e diffuso lungo la fascia basale di tutte le murature portanti del Piano Terra (sia interne che perimetrali esterne). Tale fenomeno ha causato la progressiva degradazione dei leganti dell'intonaco, con rigonfiamenti, distacchi corticali diffusi ed efflorescenze saline macroscopiche.
2.Umidità da Condensazione e Ponti Termici: Si rileva la presenza di colonie fungine attive (muffe scure) negli angoli d'intersezione inferiori e superiori di alcuni ambienti del Piano Terra e del Piano Primo. Tali manifestazioni indicano una carenza nel ricambio d'aria dei locali associata a sbalzi termici significativi in corrispondenza dei nodi strutturali non isolati.
3.Degrado da Dilavamento Meteorico (Zona Terrazzo): Il piano del terrazzo e le relative pareti d'ambito mostrano i segni di infiltrazioni localizzate e fenomeni di infiltrazione d'acqua piovana, favoriti dal deterioramento del sigillante dei giunti della pavimentazione e dalla potenziale assenza di una guaina impermeabilizzativa efficiente sotto il piano di calpestio.
-SINTESI METRICA DELLE SUPERFICI
Dal riscontro diretto eseguito in sito, supportato dalle misurazioni strumentali e dal confronto con l'elaborato grafico allegato alla perizia (all.ti E-F).., si procede alla quantificazione e alla descrizione analitica delle superfici lorde, utili e accessorie che compongono l'organismo edilizio. Il bene si attesta su una superficie lorda complessiva di fabbricazione pari a 111,43 mq, a cui si associano 85,71 mq di pertinenze scoperte ed esterne.

Firmato Da: SILVIO BOVA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 6163d850fc271acf

Piano Terra
Il piano terra sviluppa una superficie lorda di 81,47 mq. Al suo interno, la quota di superficie utile residenziale (S.U.) ammonta a complessivi 66,09 mq, distribuiti secondo i seguenti ambienti volumetrici:
•L'Ingresso principale costituisce il primo nodo di sbarco dalla via pubblica, sviluppando una superficie netta calpestabile di 9,35 mq, condizionata da un'altezza di piano pari a 2,93 m.
•Sul fronte stradale, in adiacenza all'ingresso, si colloca il vano destinato a camera da letto (Letto 3), caratterizzato dalla massima estensione verticale del livello, con un'altezza utile di ben 4,04 m a fronte di una superficie calpestabile di 14,83 mq.
•Il nucleo centrale del piano è occupato dal vano Pranzo, avente un'estensione netta di 15,22 mq e un'altezza interna di 3,18 m.
•Il transito verso i servizi e il collegamento con il livello superiore avvengono mediante un Disimpegno laterale che ospita la rampa d'accesso del vano scala; tale ambiente misura una superficie di 7,67 mq e si estende verticalmente in un unico volume vuoto che raggiunge l'altezza massima di 7,60 m.
•Nella porzione d'ambito esposta verso l'interno del lotto insistono i locali di servizio, suddivisi in una Cucina di 8,60 mq, un limitrofo Soggiorno di 5,22 mq e un Bagno principale di 3,88 mq; questi locali presentano altezze interne variabili a causa delle orditure metalliche e dei parziali controsoffitti di compensazione.
A completamento del piano terra si computano le pertinenze scoperte e accessorie classificate come superficie non residenziale (S.n.r.): il Giardino esclusivo interno (corte d'affaccio retrostante) che sviluppa un'estensione di 59,75 mq, e il corpo di fabbrica distaccato adibito a W.C. esterno, che aggiunge ulteriori 1,65 mq di superficie accessoria.
Piano Primo
Il primo piano, deputato alla zona notte principale, si attesta su una superficie lorda di fabbricazione più contratta, pari a 29,96 mq, sviluppando una superficie utile netta abitabile (S.U.) di 25,10 mq. La ripartizione interna e i relativi rapporti dimensionali sono così definiti:
•La camera da letto matrimoniale (Letto 1), prospiciente la Via Cap. Tilotta, esprime una superficie calpestabile di 15,34 mq, servita da un'altezza utile interna di 3,75 m.
•La seconda camera da letto (Letto 2), singola/doppia e attigua alla precedente, si sviluppa su una superficie netta di 9,76 mq, con un'altezza interna pari a 3,47 m.
Lo spazio di disimpegno di sbarco della rampa scala funge da cerniera di collegamento non solo per le stanze da letto, ma anche per l'uscita verso la principale pertinenza scoperta del livello: il Terrazzo a livello. Quest'ultimo si estende sopra la proiezione dei vani posteriori del piano terra per una superficie non residenziale (S.n.r.) calpestabile di 24,31 mq, affacciandosi direttamente sul giardino sottostante e completando la dotazione spaziale dell'immobile.
Le finiture esterne variano a seconda del lato e del piano:
•Fronte Principale (Sud - Via Cap. Tilotta): Il Piano Terra è rifinito ad intonaco rustico di tonalità chiara (con degrado e umidità nella zoccolatura inferiore); il Primo Piano è in conci di pietra/tufo squadrati a vista.
•Prospetto Posteriore (Nord - Corte interna): La facciata interna è rifinita ad intonaco civile liscio di colore bianco.
•Pareti del Terrazzo: Sono intonacate e tinteggiate di bianco (con distacchi di pittura e sfarinamenti).
Nel lotto l'area scoperta del giardino è situata interamente al piano terra dello stabile. Si trova sul lato opposto rispetto al fronte stradale di Via Cap. Tilotta, sviluppandosi nella porzione retrostante dell'immobile, L'area è direttamente adiacente alla zona giorno del piano terra, confinando nello specifico con il W.C. esterno, la cucina e il vano soggiorno, l'area del giardino si estende per una superficie pari a 59.75 mq.
Il volume assentito è di mc. 492,78, mentre quello da regolarizzare è di mc. 25.92 pertanto il volume attualmente edificato ammonta a mc. 518,70 inferiore a quello assentito che è pari a mc 1000.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Firmato Da: SILVIO BOVA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 6163d850fc271acf

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Trapani (TP) - Via Capitano Tilotta N. 10

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta.

Con riferimento al punto a) del mandato ricevuto si rappresenta che il controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567 c.p.c. II comma, ovvero che risultino allegati al ricorso "l'estratto del catasto nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento", ha dato esito positivo in quanto trovasi agli atti la relazione Ventennale Notarile redatta dal dott. Niccolò Tiecco del 07/10/2025.
Il sottoscritto CTU ha operato, così, il solo aggiornamento delle visure ipotecarie fino al 21/05/2026 (all.to C), da cui è emerso per le germane **** Omissis ****:
-una Trascrizione del 24/04/2026 ai nn. 9064/7524 contro **** Omissis **** per Accettazione tacita di eredità all'Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Trapani, carente in quanto manca la Trascrizione della Quota ereditata da **** Omissis ****;
-una Trascrizione del 24/04/2026 ai nn. 9065/ 7525 contro **** Omissis **** per Accettazione tacita di eredità all'Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Trapani;

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

Firmato Da: SILVIO BOVA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 6163d850fc271acf

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La sig.ra **** Omissis **** risulta deceduta il 06/01/2026

CONFINI

L'unità immobiliare confina da nord con Genna Salvatore o suoi aventi causa, da est con **** Omissis **** o suoi aventi causa, da sud con **** Omissis **** o suoi aventi causa da ovest con Via Capitano Tilotta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato	91,19 mq	111,43 mq	1	111,43 mq	7,80 m	Terra primo
Valore Grezzo del Volume Residuo	73,37 mq	73,37 mq	1	73,37 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				**184,80 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**184,80 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **03/05/1991**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 213, Part. 207 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5
Dal **03/05/1991** al **01/01/1992**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 213, Part. 201 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5
Dal **01/01/1992** al **01/01/1994**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 213, Part. 207 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 137,64 Piano T - 1
Dal **01/01/1994** al **02/04/1997**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 213, Part. 2017 Categoria A3 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 68,82 Piano T-1

Firmato Da: SILVIO BOVA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 6163d850fc271acf

Dal **02/04/1997** al **23/04/2000**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 213, Part. 207 Categoria A4 Cl.8, Cons. 6,5 Rendita € 234,99
Dal **23/04/2000** al **09/11/2015**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 213, Part. 207 Categoria A4 Cl.8, Cons. 6,5 Rendita € 234,99 Piano T - 1
Dal **09/11/2015** al **23/05/2026**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 213, Part. 207 Categoria A4 Cl.8, Cons. 6,5 Superficie catastale 107 mq Rendita € 234,99 Piano t - 1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	213	207		3	A4	8	6,5	107 mq	234,99 €	t - 1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile è censito al catasto fabb.ti al foglio di mappa n. 307 di Trapani (all.to G):
- particella 149 sub. 17, categoria A/4 (Abitazione di tipo popolare), classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita €. 227,76; piano terra, via Via Mario Ciotta n. 27.
Intestata a **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.
Confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale 2001, si riscontrano difformità nella distribuzione interna dei vani:
-Ridistribuzione dei servizi: la creazione del secondo W.C. e del ripostiglio ha modificato la sagoma del disimpegno originale;
-Pertinenze esterne: le strutture fisse nel cortile (tettoia e barbecue) e la diversa configurazione delle aperture non risultano censite nel documento catastale in atti
L'elaborato Grafico Allegato G, corrisponde alla attuale situazione reale.
Per la regolarizzazione è necessario presentare una pratica Doc.Fa il cui costo ammonta approssimativamente a €. 500,00.

Firmato Da: SILVIO BOVA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 6163d850fc271acf

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Erice (all.to G) al foglio 213, particella 207 categoria A/4 (Abitazione di tipo popolare) classe 8, consistenza 6,5 vani rendita €.234,99, Piano T-1 Via Capitano Tilotta, n. 10
Intestata a:
- **** Omissis **** nata a Erice il 06/11/1940 C.F. MLTNTN40S46D423O, proprietà per 1/3 deceduta il 06/01/2026;
-**** Omissis **** nata a Erice il 04/05/1944(C.F. MLTCRN44E44D423S) , proprietà per 1/3;
-**** Omissis ****, nata a Erice il 20/03/1947(C.F. MLTPLA47C60D423H) , proprietà per 1/3
Confrontando lo stato di fatto con la planimetria catastale 02/04/1997, si riscontrano difformità rilevanti ai fini della regolarità edilizia/catastale, esse sono, la trasformazione di un vano sgombero in w.c. al piano terra e la totale ridistribuzione della zona giorno, prospiciente il giardino con realizzazione di un vano soggiorno.
Per la regolarizzazione è necessario presentare una pratica Doc.Fa il cui costo ammonta approssimativamente a €. 300,00.

PRECISAZIONI

L'esperto estimatore ha provveduto disgiuntamente dal Custode Giudiziario a effettuare i controlli preliminari secondo l'allegato al decreto di nomina del 09/02/2026, notificato al sottoscritto in pari data.
In data 22/05/2026 si è trasmesso telematicamente la documentazione indicata nel Decreto di nomina denominata "modulo del custode e dell'esperto per il controllo iniziale della documentazione".

PATTI

nessuno

STATO CONSERVATIVO

L'immobile non si trova in un buono stato di conservazione generale. La perizia evidenzia chiaramente la necessità di interventi mirati di ripristino strutturale e igienico-sanitario a causa di tre severe patologie edilizie riscontrate:
Umidità Ascensionale (Risalita Capillare): Grave e diffusa al Piano Terra su tutte le murature (interne ed esterne), che ha causato il distacco dell'intonaco ed efflorescenze saline. Richiede un risanamento profondo della fascia basale.
Umidità da Condensazione e Ponti Termici: Presenza di muffe scure negli angoli delle stanze (sia al Piano Terra che al Primo Piano), dovuta a sbalzi termici e carenza di ricambio d'aria. Richiede interventi di isolamento e correzione dei ponti termici.
Infiltrazioni e Degrado sul Terrazzo: Presenza di infiltrazioni d'acqua piovana dovute al deterioramento dei giunti e alla probabile assenza di una guaina impermeabilizzante efficiente, con conseguente distacco di pittura e intonaco sulle pareti d'ambito. Richiede la revisione dell'impermeabilizzazione e il ripristino dei passaggi protettivi (scossaline).

Firmato Da: SILVIO BOVA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 6163d850fc271acf

PARTI COMUNI

nessuno

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

nessuno

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene si attesta su una superficie lorda complessiva di fabbricazione pari a 111,43 mq, a cui si associano 85,71 mq di pertinenze scoperte ed esterne.
Piano Terra
Il piano terra sviluppa una superficie lorda di 81,47 mq. Al suo interno, la quota di superficie utile residenziale (S.U.) ammonta a complessivi 66,09 mq, distribuiti secondo i seguenti ambienti volumetrici:
•L'Ingresso principale costituisce il primo nodo di sbarco dalla via pubblica, sviluppando una superficie netta calpestabile di 9,35 mq, condizionata da un'altezza di piano pari a 2,93 m.
•Sul fronte stradale, in adiacenza all'ingresso, si colloca il vano destinato a camera da letto (Letto 3), caratterizzato dalla massima estensione verticale del livello, con un'altezza utile di ben 4,04 m a fronte di una superficie calpestabile di 14,83 mq.
•Il nucleo centrale del piano è occupato dal vano Pranzo, avente un'estensione netta di 15,22 mq e un'altezza interna di 3,18 m.
•Il transito verso i servizi e il collegamento con il livello superiore avvengono mediante un Disimpegno laterale che ospita la rampa d'accesso del vano scala; tale ambiente misura una superficie di 7,67 mq e si estende verticalmente in un unico volume vuoto che raggiunge l'altezza massima di 7,60 m.
•Nella porzione d'ambito esposta verso l'interno del lotto insistono i locali di servizio, suddivisi in una Cucina di 8,60 mq, un limitrofo Soggiorno di 5,22 mq e un Bagno principale di 3,88 mq; questi locali presentano altezze interne variabili a causa delle orditure metalliche e dei parziali controsoffitti di compensazione.
A completamento del piano terra si computano le pertinenze scoperte e accessorie classificate come superficie non residenziale (S.n.r.): il Giardino esclusivo interno (corte d'affaccio retrostante) che sviluppa un'estensione di 59,75 mq, e il corpo di fabbrica distaccato adibito a W.C. esterno, che aggiunge ulteriori 1,65 mq di superficie accessoria.
Piano Primo
Il primo piano, deputato alla zona notte principale, si attesta su una superficie lorda di fabbricazione più contratta, pari a 29,96 mq, sviluppando una superficie utile netta abitabile (S.U.) di 25,10 mq. La ripartizione interna e i relativi rapporti dimensionali sono così definiti:
•La camera da letto matrimoniale (Letto 1), prospiciente la Via Cap. Tilotta, esprime una superficie calpestabile di 15,34 mq, servita da un'altezza utile interna di 3,75 m.
•La seconda camera da letto (Letto 2), singola/doppia e attigua alla precedente, si sviluppa su una superficie netta di 9,76 mq, con un'altezza interna pari a 3,47 m.
Lo spazio di disimpegno di sbarco della rampa scala funge da cerniera di collegamento non solo per le stanze da letto, ma anche per l'uscita verso la principale pertinenza scoperta del livello: il Terrazzo a livello. Quest'ultimo si estende sopra la proiezione dei vani posteriori del piano terra per una superficie non residenziale (S.n.r.) calpestabile di 24,31 mq, affacciandosi direttamente sul giardino sottostante e completando la dotazione spaziale dell'immobile.

Firmato Da: SILVIO BOVA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 6163d850fc271acf

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla comproprietaria **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 23/07/2000 al 23/05/2026</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">successione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>coerede</td><td>17/10/2000</td><td>1543</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria RR.II. TRapani</td><td>27/02/2002</td><td>4407</td><td>3731</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Ufficio Registro Trapani</td><td>27/10/2000</td><td>1543</td><td>319</td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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 attualmente invariata.

La quota dell'intero, in piena proprietà, dell'immobile staggito è pervenuta alle Esecutate in parte con Denunzia di successione al de Cuius **** Omissis **** presentata presso l'Ufficio Registro di Trapani in data 30/03/1992 n. 1796 vol.319 e trascritta alla Conservatoria Registri Immobiliari di Trapani in data 16/02/1993 ai nn. 3566/3212 e in parte con Denunzia di successione al de Cuius **** Omissis **** presentata presso l'Ufficio Registro di Trapani in data 17/10/2000 n. 1543 vol.328 e trascritta alla Conservatoria Registri Immobiliari di Trapani in data 27/02/2002 ai nn. 4407/3731.
Accettazione tacita di eredità a **** Omissis **** trascritta alla Conservatoria Registri Immobiliari di Trapani in data 24/04/2026 ai nn. 9064/7524
Accettazione tacita di eredità a **** Omissis **** trascritta alla Conservatoria Registri Immobiliari di Trapani in

Firmato Da: SILVIO BOVA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 6163d850fc271acf

data 24/04/2026 ai nn. 9065/ 7525;
Le germane **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** sono proprietarie indivise per 1/3 ciascuno.
Si rileva che nella accettazione tacita di eredità a **** Omissis **** trascritta alla Conservatoria Registri Immobiliari di Trapani in data 24/04/2026 ai nn. 9064/7524, non è stata accettata la quota di **** Omissis ****, quindi il creditore procedente prima della vendita si deve attivare per la regolarizzazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 29/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **rinnovo ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo fondiario
  Iscritto a Trapani il 13/01/2025
  Reg. gen. 26652 - Reg. part. 2082
  Quota: 1/1
  Importo: € 130.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 65.000,00
  Spese: € 65.000,00
  Percentuale interessi: 3,75 %
  Rogante: Barresi Ugo
  Data: 19/01/2005
  N° repertorio: 50443
  N° raccolta: 9610
  Note: LA RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 21-0 1-2005 AI NN. 1862/428. IN MERITO ALL'ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO SI PRECISA CHE: A SEGUITO DI DELIBERA DEL CDA DI UNICREDIT S.P.A. DEL 23 SETTEMBRE 2008, CON ATTO PUBBLICO DI FUSIONE, AI SENSI E PER GLI EF FETTI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ART. 2501 E SS CODICE CIVILE ED ART . 57 D.LGS. 385/93, IN DATA 20 OTTOBRE 2008 REP N. 47912 RACC. N. 1301 3 A ROGITO NOTAIO GENNARO MARICONDA (REGISTRATO A ROMA I IL 20.10.2008 N. 39512/1T), CON EFFICACIA GIURIDICA DAL 1 NOVEMBRE 2008, SONO STATE FUSE PER INCORPORAZIONE, IN UNICREDIT S.P.A., UNICREDIT BANCA S.P.A. , UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A., BANCO DI SICILIA S.P.A., BIPOP CARIR E S.P.A.; - SUCCESSIVAMENTE, IN PARI DATA ALLA FUSIONE PER INCO RPORAZIONE, LA CAPOGRUPPO UNICREDIT S.P.A. HA CONFERITO A UNICREDIT SE RVIZI RETAIL TRE S.P.A., CHE HA POI ASSUNTO LA DENOMINAZIONE DI BANCO DI SICILIA S.P.A. IL RAMO D'AZIENDA RETAIL SICILIA COSTITUITO DALLE AT TIVITA' E PASSIVITA', DAI DIRITTI, DAGLI OBBLIGHI E, IN GENERE DA TUTT E LE SITUAZIONI SOGGETTIVE DI NATURA SOSTANZIALE INERENTI AI RAPPORTI, ANCHE PREGRESSI/ESTINTI, QUALIFICATI "RETAIL" GIA' APPARTENUTI A "UNICREDIT BANCA S.P.A." (CODICE FISCALE 12931320159, REA N. 407484, PARTI TA IVA N. 01144620992), "UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A." (CODICE FISCA LE E P. IVA N 06978161005), "BANCO DI SICILIA S.P.A." (CODICE FISCALE E PARTITA IVA: 05102070827) E " BIPOP CARIRE S.P.A." (CODICE FISCALE 03336830967 E ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI BRESCIA N. 03336 830967, CCIA N. REA 438887) PRESSO LE FILIALI UBICATE IN SICILIA, OLTR E ALLE TRE FILIALI DEL BANCO DI SICILIA SITE NEI COMUNI DI MILANO, ROM A E TORINO, CON ESCLUSIONE DEI RAPPORTI CLASSIFICATI, ALLA DATA

Firmato Da: SILVIO BOVA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 6163d850fc271acf

DEL SOPRA CITATO CONFERIMENTO, QUALI "SOFFERENZE" AI SENSI DELLA NORMATIVA D I BANCA D'ITALIA, SUCCESSIVAMENTE CEDUTI DA UNICREDIT S.P.A. AD ASPRA FINANCE S.P.A. (GAZZETTA UFFICIALE, PARTE II, N. 134 DEL 13.11.2008); - CON ATTO A ROGITO DEL NOTAIO ANDREA GANELLI DI TORINO IN DATA 19.10. 2010, REP. N. 19430 RACC. 12674, REGISTRATO A TORINO IN DATA 19.10.2010 AL N. 6755 SERIE 1T, UNICREDIT BANCA S.P.A., UNICREDIT BANCA DI ROMA S.P.A., UNICREDIT CORPORATE BANKING S.P.A., BANCO DI SICILIA S.P.A., UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A., UNICREDIT PRIVATE BANKING S.P. A., UNICREDIT BANCASSURANCE MANAGEMENT E ADMINISTRATION SCRL SONO STATE FUSE PER INCORPORAZIONE, CON EFFICACIA DAL 1 NOVEMBRE 2010, IN UNICR EDIT S.P.A. CON SEDE SOCIALE IN IN MILANO, BANCA ISCRITTA ALL'ALBO DEL LE BANCHE E CAPOGRUPPO DEL GRUPPO BANCARIO UNICREDIT - ALBO DEI GRUPPI BANCARI: COD. 02008.1 - COD. ABI 02008.1 - ISCRIZIONE AL REGISTRO DEL LE IMPRESE DI MILANO-MONZA-BRIANZA-LODI, CODICE FISCALE E P. IVA N. 00348170101 - ADERENTE AL FONDO INTERBANCARIO DI TUTELA DEI DEPOSITI. - NEL CONTESTO DI UNA OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE OLYMPIA SPV S.R.L. - CODICE FISCALE 05256490268 - E' DIVENUTA TITOLARE A PARTIRE DAL GIO RNO 11 NOVEMBRE 2021 DI UN PORTAFOGLIO DI CREDITI PECUNIARI AD ESSA TR ASFERITI DA UNICREDIT S.P.A COME DA AVVISO DI PUBBLICAZIONE DI CUI ALLA GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA ITALIANA PARTE II N. 137 DEL 18/ 11/2021, CONTRASSEGNATO DAL CODICE REDAZIONALE TX21AAB11869, TRA I QUA LI QUELLO OGGETTO DEL PRESENTE ATTO; TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO COD ESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 21-01-2005 AI NN. 1862 /428, CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO. LA PRESENTE IN ESENZIONE AI SENSI DEL D.P.R. N. 601/1973.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a Trapani il 03/10/2025
  Reg. gen. 21005 - Reg. part. 17614
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: pignoramento immobiliare trascritto, presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Trapani, in data 03/10/2025 ai nn. 21005 RG / 17614 RP, a favore di **** Omissis **** e contro **** Omissis ****, in virtù dell'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 26/07/2025 (data del verbale di pignoramento emesso dall'UNEP c/o Tribunale di Trapani, n. rep. 1344).

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare la nota di cancellazione tramite il sotware messo a disposizione dall'Agenzia delle Entrate e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da determinarisi in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento.

NORMATIVA URBANISTICA

Firmato Da: SILVIO BOVA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 6163d850fc271acf

L'immobile è munito di Concessione Edilizia in Sanatoria (all.to I) n. 612 /99 del 19/08/1999 per la regolarizzazione di opere abusive per i quali era stata presentata in data 24/03/1987 istanza di Condono Edilizio ai sensi della L 47/85 ed assunta al prot. 7320 del Comune di Erice; istanza catalogata al n. 2549.
Il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

- Attestato di Prestazione Energetica (APE)

L'appartamento non risulta in possesso dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), per cui lo stesso dovrà essere redatto da tecnico abilitato iscritto in apposito albo.
A seguito di modifica dell'albo, il sottoscritto non ha più le competenze tecniche per potere redigere l'APE, per cui non viene redatto.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non 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.

Sulla base dell'analisi geometrica e del confronto diretto con i rilievi eseguiti sul posto, si procede alla descrizione delle discrasie rinvenute e alla formulazione dell'ipotesi di insanabilità urbanistica.
•Descrizione dell'Ampliamento Abusivo (Piano Terra)
Il confronto tra lo Stato Legittimo (rappresentato dalla planimetria allegata alla concessione edilizia 612/99) e lo Stato di Fatto rilevato in sito evidenzia un ampliamento volumetrico illegittimo localizzato nella porzione posteriore dell'edificio (fronte Nord).
•Configurazione Originaria Legittima (612/99): Il corpo di fabbrica principale si sviluppava su due livelli solo nella parte anteriore prospiciente Via Cap. Tilotta. La zona dei servizi sul retro (Piano Terra) era costituita da ambienti più contratti (Cucina, Ripostiglio, W.C. e Sgombero) sormontati da un tetto non praticabile. La restante parte del lotto era destinata interamente a corte/giardino scoperto.
•Stato Rilevato Attuale: Rispetto alla sagoma autorizzata, è stato eseguito un avanzamento della facciata posteriore verso l'interno della corte. Questo intervento ha comportato la chiusura e l'incorporazione di una porzione di giardino (pari a circa 5,22 mq netti) per l'edificazione dell'attuale vano Soggiorno e per l'ampliamento dei limitrofi locali Cucina e Bagno.
Tale opera non si qualifica come una semplice ridistribuzione interna, bensì come un intervento di nuova costruzione/ampliamento che ha generato un incremento di superficie coperta e di volumetria residenziale in assenza di titolo abilitativo.
•Ipotesi di Rispetto della Doppia Conformità
Per poter regolarizzare un siffatto ampliamento volumetrico tramite Accertamento di Conformità (Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001), le opere devono tassativamente rispettare il principio della Doppia Conformità. L'intervento deve cioè risultare conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso, sia al momento della presentazione della domanda.
L'analisi dello Stato di Fatto ha evidenziato un ampliamento volumetrico abusivo di circa 5,22 mq al piano terra sul fronte Nord, che ha comportato un incremento di superficie coperta e volumetria residenziale in assenza di titolo abilitativo. Per verificare la sanabilità di tale opera ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (Accertamento di Conformità), è necessario procedere alla verifica del principio della Doppia Conformità. Di seguito si rassegnano le conclusioni e l'iter di verifica analitica basato sui parametri dimensionali e indici di zona. Il lotto in oggetto ricade in Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) B2 del Comune di Erice. In base alla disciplina urbanistica locale per tale sottozona, si applica un indice di fabbricabilità fondiaria di 1000 mc. Per lotto di superficie compresa tra 120 mq e 200 mq.
Sotto il profilo puramente quantitativo (indici di densità volumetrica), l'ampliamento di 5,22 mq pari a circa 26 mc vuoto per pieno trova capienza nel volume residuo del lotto.

Firmato Da: SILVIO BOVA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 6163d850fc271acf

Pertanto, la conformità sugli indici di fabbricabilità potrebbe considerarsi soddisfatta, pertanto legittimabile .
La presenza dell'ampliamento abusivo di 5,22 mq (circa 26 mc) sul lotto introduce alla possibilità di regolarizzare la parte abusiva e nel medesimo tempo lascia un ulteriore volume residuo edificabile all'interno del lotto che ne incremento sia in valore sia l'appetibilità.
Si stima un costo per la regolarizzazione pari ad € 5.000,00

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 che 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, sono corrispondenti ai valori omi.

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

Firmato Da: SILVIO BOVA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 6163d850fc271acf

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Trapani (TP) - Via Capitano Tilotta N. 10
  L'immobile oggetto di stima è costituito da un fabbricato unifamiliare del tipo "linea terra-cielo", elevato su due livelli fuori terra (Piano Terra e Piano Primo), con orientamento d'affaccio principale a Sud (su Via Cap. Tilotta N. 10) e affaccio interno a Nord sulla corte di pertinenza (all.ti E-F).. CARATTERISTICHE DEI PROSPETTI ESTERNI Fronte Principale (Fronte Sud - Via Cap. Tilotta) •Piano Terra: Il paramento murario presenta una finitura ad intonaco rustico di tonalità chiara. Si rileva una diffusa degradazione della matrice cementizia/calcica nella zoccolatura inferiore, dovuta a evidenti fenomeni di umidità di risalita capillare dal piano di fondazione. Gli infissi esterni sono realizzati in legno (o alluminio verniciato) color verde scuro, costituiti da un portone d'ingresso a duplice anta con sopraluce fisso e da una finestra coordinata dotata di inferriata di sicurezza. •Piano Primo: La facciata è caratterizzata da una tessitura muraria a vista in conci di pietra/tufo squadrati, tipica dell'architettura storica del nucleo urbano di riferimento. Sul prospetto insistono due porte-finestre che servono altrettanti balconi aggettanti provvisti di ringhiere metalliche lineari ed elementi di protezione inferiori in legno. •Corte Interna e Giardino (Fronte Nord) La porzione retrostante accoglie una corte esclusiva della superficie complessiva di 59,75 mq, parzialmente destinata a giardino piantumato. •Pertinenze e Strutture Accessorie: All'interno della corte si rileva un pozzo tradizionale in pietra provvisto di arco metallico e carrucola manuale, asservito da un gruppo autoclave esterno per il rilancio idrico. In adiacenza è presente un corpo di fabbrica secondario, strutturalmente distaccato, adibito a locale W.C. della superficie utile di 1,65 mq. •Prospetto Posteriore: La facciata interna del corpo principale è rifinita ad intonaco civile liscio di colore bianco. Su di essa sono installati a vista i vettori impiantistici (colonne di scarico, linee di condizionamento termico e alloggiamento bombole GPL per l'alimentazione delle cucine). DESCRIZIONE INTERNA E STATO DELLE FINITURE Piano Terra (Zona Giorno e Servizi) L'accesso agli ambienti interni avviene direttamente dal civico di Via Cap. Tilotta n. 10, la distribuzione dei vani è la seguente: •Ingresso e Vano Pranzo: Ambienti centrali di disimpegno. La pavimentazione conserva le finiture d'epoca costituite da cementine e graniglie di marmo con decorazioni geometriche e cornici policrome perimetrali. •Cucina e Soggiorno: Posizionati verso la porzione interna del lotto. La cucina presenta un rivestimento paraschizzi in piastrelle ceramiche di piccolo formato. •Bagno Principale: Il locale è stato oggetto di parziale ristrutturazione; presenta una pavimentazione recente in piastrelle di grès porcellanato effetto legno (listoni disposti a correre) e rivestimento verticale in piastrelle ceramiche squadrate di colore bianco a tutta altezza. È dotato di lavabo a colonna, vaso, bidet e piatto doccia incassato. •Soffitti: Presentano una struttura piana con orditure secondarie in profilati metallici a vista (putrelle in ferro IPE verniciate) e interposto tavolato chiaro, con altezze utili generose, variabili fino a un massimo di 4,04 m nel vano destinato a camera da letto. •Infissi Interni: Porte interne a battente del tipo tamburato in legno liscio, finitura essenza chiara con ferramenta satinata. Piano Primo (Zona Notte) Il collegamento verticale è assicurato da una scala interna a giorno, con struttura e pedate interamente realizzate in legno massiccio. Lo sbarco avviene su un disimpegno che distribuisce due camere da letto (Letto 1 e Letto 2). •Finiture Interne: A differenza del piano inferiore, la pavimentazione si presenta omogenea in tutti i vani, realizzata in piastrelle di ceramica/grès di tonalità beige/avorio posate a giunto unito. Le pareti sono rifinite ad intonaco civile liscio tinteggiato in colore bianco. •Infissi: Le porte interne riprendono la tipologia costruttiva del piano terra. Le porte-finestre esterne sono dotate di sistemi di oscuramento ad avvolgibile in PVC. IL TERRAZZO A LIVELLO (PIANO PRIMO) Il terrazzo si sviluppa sul retro del primo piano per una superficie calpestabile di 24,31 mq, configurandosi come pertinenza scoperta della zona notte con affaccio diretto sulla corte interna sottostante. •Pavimentazione: Il piano di calpestio è rivestito con piastrelle quadrate di ceramica per esterni (formato 20 x 20 cm) di tonalità beige/ocra chiara. La superficie mostra un diffuso stato di invecchiamento dovuto agli agenti atmosferici, alterazioni cromatiche superficiali e un parziale ammaloramento dei giunti di fuga. •Parapetti e Sistemi di Sicurezza: Il perimetro esterno è delimitato da un parapetto in muratura pieno, intonacato e tinteggiato di bianco, sormontato da una copertina in pietra/marmo. Sul lato terminale (prospiciente il giardino) e sul lato di arrivo del vano scala, la protezione è integrata e rialzata mediante una ringhiera metallica a elementi verticali lineari, verniciata in colore scuro (nero/antracite). •Stato delle Pareti d'Ambito: Le pareti interne che delimitano il

Firmato Da: SILVIO BOVA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 6163d850fc271acf

terrazzo (corpo di fabbrica principale) presentano localizzati distacchi dello strato pittorico, fenomeni di sfarinamento e cavillature superficiali dell'intonaco. Tale ammaloramento è riconducibile all'azione diretta degli agenti atmosferici, aggravata dall'assenza o dal deterioramento di idonee scossaline e sistemi di gocciolamento protettivi. -DIAGNOSTICA DELLE PATOLOGIE EDILIZIE E CRITICITÀ RILEVATE Nel corso delle operazioni peritali sono state riscontrate le seguenti patologie edilizie, meritevoli di interventi di ripristino strutturale e igienico-sanitario: 1.Fenomeni di Umidità Ascensionale (Risalita Capillare): Localizzata in modo severo e diffuso lungo la fascia basale di tutte le murature portanti del Piano Terra (sia interne che perimetrali esterne). Tale fenomeno ha causato la progressiva degradazione dei leganti dell'intonaco, con rigonfiamenti, distacchi corticali diffusi ed efflorescenze saline macroscopiche. 2.Umidità da Condensazione e Ponti Termici: Si rileva la presenza di colonie fungine attive (muffe scure) negli angoli d'intersezione inferiori e superiori di alcuni ambienti del Piano Terra e del Piano Primo. Tali manifestazioni indicano una carenza nel ricambio d'aria dei locali associata a sbalzi termici significativi in corrispondenza dei nodi strutturali non isolati. 3.Degrado da Dilavamento Meteorico (Zona Terrazzo): Il piano del terrazzo e le relative pareti d'ambito mostrano i segni di infiltrazioni localizzate e fenomeni di infiltrazione d'acqua piovana, favoriti dal deterioramento del sigillante dei giunti della pavimentazione e dalla potenziale assenza di una guaina impermeabilizzativa efficiente sotto il piano di calpestio. -SINTESI METRICA DELLE SUPERFICI Dal riscontro diretto eseguito in sito, supportato dalle misurazioni strumentali e dal confronto con l'elaborato grafico allegato alla perizia (all.ti E-F).., si procede alla quantificazione e alla descrizione analitica delle superfici lorde, utili e accessorie che compongono l'organismo edilizio. Il bene si attesta su una superficie lorda complessiva di fabbricazione pari a 111,43 mq, a cui si associano 85,71 mq di pertinenze scoperte ed esterne. Piano Terra Il piano terra sviluppa una superficie lorda di 81,47 mq. Al suo interno, la quota di superficie utile residenziale (S.U.) ammonta a complessivi 66,09 mq, distribuiti secondo i seguenti ambienti volumetrici: •L'Ingresso principale costituisce il primo nodo di sbarco dalla via pubblica, sviluppando una superficie netta calpestabile di 9,35 mq, condizionata da un'altezza di piano pari a 2,93 m. •Sul fronte stradale, in adiacenza all'ingresso, si colloca il vano destinato a camera da letto (Letto 3), caratterizzato dalla massima estensione verticale del livello, con un'altezza utile di ben 4,04 m a fronte di una superficie calpestabile di 14,83 mq. •Il nucleo centrale del piano è occupato dal vano Pranzo, avente un'estensione netta di 15,22 mq e un'altezza interna di 3,18 m. •Il transito verso i servizi e il collegamento con il livello superiore avvengono mediante un Disimpegno laterale che ospita la rampa d'accesso del vano scala; tale ambiente misura una superficie di 7,67 mq e si estende verticalmente in un unico volume vuoto che raggiunge l'altezza massima di 7,60 m. •Nella porzione d'ambito esposta verso l'interno del lotto insistono i locali di servizio, suddivisi in una Cucina di 8,60 mq, un limitrofo Soggiorno di 5,22 mq e un Bagno principale di 3,88 mq; questi locali presentano altezze interne variabili a causa delle orditure metalliche e dei parziali controsoffitti di compensazione. A completamento del piano terra si computano le pertinenze scoperte e accessorie classificate come superficie non residenziale (S.n.r.): il Giardino esclusivo interno (corte d'affaccio retrostante) che sviluppa un'estensione di 59,75 mq, e il corpo di fabbrica distaccato adibito a W.C. esterno, che aggiunge ulteriori 1,65 mq di superficie accessoria. Piano Primo Il primo piano, deputato alla zona notte principale, si attesta su una superficie lorda di fabbricazione più contratta, pari a 29,96 mq, sviluppando una superficie utile netta abitabile (S.U.) di 25,10 mq. La ripartizione interna e i relativi rapporti dimensionali sono così definiti: •La camera da letto matrimoniale (Letto 1), prospiciente la Via Cap. Tilotta, esprime una superficie calpestabile di 15,34 mq, servita da un'altezza utile interna di 3,75 m. •La seconda camera da letto (Letto 2), singola/doppia e attigua alla precedente, si sviluppa su una superficie netta di 9,76 mq, con un'altezza interna pari a 3,47 m. Lo spazio di disimpegno di sbarco della rampa scala funge da cerniera di collegamento non solo per le stanze da letto, ma anche per l'uscita verso la principale pertinenza scoperta del livello: il Terrazzo a livello. Quest'ultimo si estende sopra la proiezione dei vani posteriori del piano terra per una superficie non residenziale (S.n.r.) calpestabile di 24,31 mq, affacciandosi direttamente sul giardino sottostante e completando la dotazione spaziale dell'immobile. Le finiture esterne variano a seconda del lato e del piano: •Fronte Principale (Sud - Via Cap. Tilotta): Il Piano Terra è rifinito ad intonaco rustico di tonalità chiara (con degrado e umidità nella

Firmato Da: SILVIO BOVA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 6163d850fc271acf

zoccolatura inferiore); il Primo Piano è in conci di pietra/tufo squadrati a vista. •Prospetto Posteriore (Nord - Corte interna): La facciata interna è rifinita ad intonaco civile liscio di colore bianco. •Pareti del Terrazzo: Sono intonacate e tinteggiate di bianco (con distacchi di pittura e sfarinamenti). Nel lotto l'area scoperta del giardino è situata interamente al piano terra dello stabile. Si trova sul lato opposto rispetto al fronte stradale di Via Cap. Tilotta, sviluppandosi nella porzione retrostante dell'immobile, L'area è direttamente adiacente alla zona giorno del piano terra, confinando nello specifico con il W.C. esterno, la cucina e il vano soggiorno, l'area del giardino si estende per una superficie pari a 59.75 mq. Il volume assentito è di mc. 492,78, mentre quello da regolarizzare è di mc. 25.92 pertanto il volume attualmente edificato ammonta a mc. 518,70 inferiore a quello assentito che è pari a mc 1000.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 213, Part. 207, Zc. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 120.905,40
•Considerazioni preliminari alle stime e criteri di valutazione
Preliminarmente occorre sottolineare che il mercato immobiliare attuale del territorio nazionale, e specificatamente di quello Trapanese, è fondamentalmente bloccato, ovvero vi sono poche compravendite per mancanza di acquirenti o investitori nel settore.
Inoltre, la sproporzione tra immobili in vendita e la scarsa richiesta di acquisto, ha provocato sia una contrazione del valore degli immobili che, soprattutto, una falsificazione del valore di mercato il quale risulta viziato, spesso, da alienazioni più per necessità che per una libera scelta.
Pertanto, per il fabbricato si ritiene opportuno assumere come valore dell'unità immobiliare, quello ottenuto con il criterio con metodologia OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) reso disponibile dall'agenzia delle Entrate .
Si sottolinea che da esperienza pregressa i valori sono coincidenti a quelli ottenuti con il metodo sintetico-comparativo.
Di seguito si descrive in dettaglio il criterio adottato.
•Valore appartamento secondo tabelle OMI
Al fine di determinare i valori - sempre per unità nuove ovvero restaurate – utilizzando i valori dedotti dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), sulla base delle compravendite registrate.
La valutazione viene eseguita per determinare il valore di compravendita.
I criteri utili per la determinazione periodica del valore normale dei fabbricati sono stabiliti sulla base dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ex Territorio (OMI) e di coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile, integrati dalle altre informazioni in possesso dell'ufficio delle Entrate.
Il valore normale dell'immobile è determinato mediante il prodotto fra la superficie in metri quadri risultante dal certificato catastale ovvero, in mancanza, calcolata ai sensi dell'Allegato C al DPR 23 marzo 1998, n. 138 ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riferite alla relativa zona omogenea ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e allo stato conservativo "normale", e dei coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile che attengono in particolare al taglio, al livello del piano e alla categoria catastale.
Per gli immobili adibiti ad abitazioni il valore normale è determinato dalla media fra il valore minimo e massimo espresso dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare riferite al periodo (anno 2025 semestre 1°) e allo stato conservativo "normale" per la specifica destinazione d'uso dell'immobile ivi censita, in particolare "abitazione civili".
Per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni, il valore normale si determina sulla base dello stato conservativo "ottimo" censito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare ovvero, in mancanza, applicando al valore determinato ai punti superiori per un moltiplicatore pari a 1,3.
Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.
Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)
Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente

Firmato Da: SILVIO BOVA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 6163d850fc271acf

formula:
Valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K
dove Val OMI MIN e Val OMI MAX indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento (attuale).
K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula: K=(K1+3xK2)/4
dove i valori di k1 e k2 sono dati dalle seguenti tabelle:
SuperficieK1
fino a 45 mq 1
oltre 45 mq fino a 70 mq 0,8
oltre 70 mq fino a 120 mq0,5
oltre 120 mq fino a 150 mq 0,3
oltre 150 mq0

PianoK2
piano seminterrato0
piano terreno0,2
piano primo0,4
piano intermedio0,5
piano ultimo (1 elevazione f.t.)0,8
piano attico1
Sulla base delle superiori premesse si è così provveduto a valutare la singola unità del fabbricato oggetto di esecuzione attraverso le tabelle OMI , sempre in considerazione che la stessa risulta ristrutturata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Trapani (TP) - Via Capitano Tilotta N. 10	184,80 mq	654,25 €/mq	€ 120.905,40	100,00%	€ 120.905,40
				Valore di stima:	€ 120.905,40

Valore di stima: € 120.905,40

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
A dedurre costo per la regolarizzazione catastale	300,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	50.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Firmato Da: SILVIO BOVA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 6163d850fc271acf

Valore finale di stima: **€ 97.469,59**

Valore Appartamento secondo tabelle OMI equivalenti al Valore di Mercato (all. D)

- Sl = mq. 111,43; categoria catastale A/4 (Abitazione di tipo popolare)
- Tipologia edilizia OMI corrispondente = Abitazione di tipo popolare > quotazione non presente si assimila a quella di tipo popolare per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.
- Stato conservativo "NORMALE":> quotazione presente
- Stato conservativo "OTTIMO" > quotazione assente
- Val OMI MIN 580 euro/mq
- Val OMI MAX 850 euro/mq

Calcolo:

K1 (Taglio superficie) = 0,5

K2 (Livello di piano) = 0,2

K = (0,5+3 x 0,2) / 4 = 0,275

Valore normale unitario (appartamento) = 580 + (850 - 580) x 0,275 = € 654,25

Valore normale = €/mq. 654,25 € x mq. 111,43 = € 72.903,08

////

Si procede mediante stima a determinare il valore del volume residuo, basato sui valori medi di mercato per la zona di Erice (sottozona B2 / aree semicentrali-residenziali):

Voce di CalcoloParametro di Riferimento Valore Stimato

Superficie Edificabile (S_u) 481,30 mc / 3 m (altezza standard) 160 mq

Valore di Mercato del Nuovo (V_m) € 1.500 / mq € 240.000 = (160 mq x 1500 €/mq)

Costo di Costruzione + Oneri (C_t + C_f) € 900 / mq - € 144.000,00 = (160 mq x 900 €/mq)

Utile d'Impresa + Imprevisti (U) 20% del Valore di Mercato - € 48.000

Valore Grezzo del Volume Residuo Prima delle detrazioni per l'abuso € 48.000

Al fine di superare i limiti rigidi della piattaforma informatica “procedure” — che non consente l'inserimento diretto dell'incremento di valore derivante dal valore di trasformazione — si è proceduto a determinare una superficie convenzionale equivalente. Tale superficie, pari a mq. 73,37, inserita nel paragrafo “consistenza dell'immobile”, moltiplicata per il valore unitario, esprime esattamente il valore grezzo del volume residuo. Attraverso questa parametrizzazione, il valore di stima complessivo risulta pari a € 120.905,40, garantendo la perfetta rispondenza tra il valore reale del bene staggito e le risultanze del programma."

decurtazioni

Firmato Da: SILVIO BOVA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 6163d850fc271acf

A dedurre costo per la regolarizzazione catastale: €. 300,00

A dedurre costo per regolarizzazione Urbanistica €. 5.000,00

Si ritiene di applicare una riduzione di circa il 15% per assenza delle garanzie per vizi, eventuali spese condominiali insolute ed incentivo all'acquisto all'asta:

€ 120.905,40 x 15% = €. 18.135,81

Valore della stima al netto della riduzione del 15% per vizi occulti €. 97.469,59

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 24/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Bova Silvio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - A. Relazione Illustrativa Della Perizia Di Stima.
- ✓ Altri allegati - B. Verbale di Sopralluogo
- ✓ Altri allegati - C. Visure Ipotecarie aggiornate
- ✓ Altri allegati - D . Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari
- ✓ Foto - E. Vista Google Earth e Elaborato Fotografico
- ✓ Tavola del progetto - F. Elaborato grafico
- ✓ Planimetrie catastali - G. Documentazione Catastale (visura, planimetria catastale).
- ✓ Atto di provenienza - H. Titolo di Provenienza
- ✓ Concessione edilizia - I. Documentazione Legittimità Urbanistica (progetto, autorizzazioni ecc
- ✓ Altri allegati - J. Situazioni Anagrafica individuale con indicazione residenza
- ✓ Altri allegati - K. Ricevute trasmissione perizia di stima

Firmato Da: SILVIO BOVA Emesso Da: UANATACA QUALIFIED EIDAS CA 2020 Serial#: 6163d850fc271acf