

## TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Garuccio Fabrizio, nell'Esecuzione Immobiliare 127/2024 del R.G.E.

Promossa da:

Contro:

All'udienza del 24/02/2025, il sottoscritto Ing. Garuccio Fabrizio, con studio in Via Massa, 49 - 91016 - Erice (TP), email fabriziogaruccio@gmail.com, PEC fabrizio.garuccio@ordineingegneritrapani.it, Tel. 320 6929736, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Villa Rosina, 31, edificio E, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Trapani (TP) - Via Villa Rosina, 31, edificio E, piano T



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Villa Rosina, 31, edificio E, piano 1
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Trapani (TP) - Via Villa Rosina, 31, edificio E, piano T

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA VILLA ROSINA, 31, EDIFICIO E, PIANO 1**

Appartamento per civile abitazione sito al piano primo (seconda elevazione fuori terra) nel lato ovest della Palazzina E del maggiore complesso edilizio sito in Trapani nella via Villa Rosina angolo via delle Driadi.

L'unità abitabile è composta da: ingresso-salone, tre camere da letto, studio, cucina con piccolo riposto, bagno, wc, riposto e corridoio, per una superficie netta di mq 125,69 circa, oltre tre balconi sul lato nord e una veranda sul lato sud.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA VILLA ROSINA, 31, EDIFICIO E, PIANO T**

Posto auto scoperto di pertinenza esclusiva dell'appartamento già descritto al Bene 1, della superficie di mq 12, posto nell'area a parcheggio condominiale del maggiore complesso edilizio sito in Trapani nella Via Villa Rosina angolo Via delle Driadi.

Il posto auto in oggetto è contraddistinto nel Catasto Fabbricati di Trapani al F. 11 part. 353 sub 53.

## TITOLARITÀ

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA VILLA ROSINA, 31, EDIFICIO E, PIANO 1**

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

- 

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

- (Proprietà 1/1)

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA VILLA ROSINA, 31, EDIFICIO E, PIANO T**

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

- 

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

- (Proprietà 1/1)

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA VILLA ROSINA, 31, EDIFICIO E, PIANO 1**

L'immobile confina: ad ovest con il corpo di fabbrica D; ad est con appartamento complanare, vano ascensore e vano scala; a nord e a sud con area libera condominiale vincolata a parcheggio scoperto.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA VILLA ROSINA, 31, EDIFICIO E, PIANO T**

Il posto auto in oggetto confina: a nord con posto auto contraddistinto in Catasto al sub 52; ad est con area libera vincolata a verde; a sud con altro posto contraddistinto al sub 54; ad ovest con corsia di manovra.

**CONSISTENZA****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA VILLA ROSINA, 31, EDIFICIO E, PIANO 1**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 126,99 mq        | 145,00 mq        | 1            | 145,00 mq                | 2,70 m   | 1     |
| Balcone 1                                    | 3,42 mq          | 3,70 mq          | 0,25         | 0,93 mq                  | 2,70 m   | 1     |
| Balcone 2                                    | 7,16 mq          | 7,85 mq          | 0,25         | 1,97 mq                  | 2,70 m   | 1     |
| Balcone 3                                    | 5,27 mq          | 5,85 mq          | 0,25         | 1,46 mq                  | 2,70 m   | 1     |
| Veranda                                      | 14,76 mq         | 15,75 mq         | 0,40         | 6,30 mq                  | 2,70 m   | 1     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>155,66 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>155,66 mq</b>         |          |       |

Costituisce pertinenza esclusiva dell'immobile un posto macchina scoperto ubicato nella zona a parcheggio occupante la superficie di mq 12 circa, descritto al Bene 2.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA VILLA ROSINA, 31, EDIFICIO E, PIANO T**

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Posto auto scoperto                          | 12,00 mq         | 12,00 mq         | 1            | 12,00 mq                 | 0,00 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>12,00 mq</b>          |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>12,00 mq</b>          |          |       |

Il posto auto costituisce pertinenza esclusiva dell'appartamento descritto al Bene 1.  
Ai fini della consistenza è stata considerata la superficie riportata in Catasto.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA VILLA ROSINA, 31, EDIFICIO E, PIANO 1

| Periodo                      | Proprietà | Dati catastali                                                                                                                                                        |
|------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 19/05/2003 al 18/06/2003 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 11, Part. 78<br>Categoria F1                                                                                                         |
| Dal 18/06/2003 al 22/11/2004 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 11, Part. 353, Sub. 166<br>Categoria F3                                                                                              |
| Dal 22/11/2004 al 31/05/2005 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 11, Part. 353, Sub. 166, Zc. 2<br>Categoria A2<br>Cl.9, Cons. 7,5 vani<br>Rendita € 910,26<br>Piano 1                                |
| Dal 31/05/2005 al 09/11/2015 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 11, Part. 353, Sub. 166, Zc. 2<br>Categoria A2<br>Cl.9, Cons. 7,5 vani<br>Rendita € 910,26<br>Piano 1                                |
| Dal 09/11/2015 al 19/06/2025 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 11, Part. 353, Sub. 166, Zc. 2<br>Categoria A2<br>Cl.9, Cons. 7,5 vani<br>Superficie catastale 155 mq<br>Rendita € 910,26<br>Piano 1 |

### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA VILLA ROSINA, 31, EDIFICIO E, PIANO T

| Periodo                      | Proprietà | Dati catastali                                                                                                                                                  |
|------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 19/05/2003 al 18/06/2003 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 11, Part. 78<br>Categoria F1                                                                                                   |
| Dal 18/06/2003 al 31/05/2005 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 11, Part. 353, Sub. 53, Zc. 2<br>Categoria C6<br>Cl.1, Cons. 12 mq<br>Rendita € 22,93<br>Piano T                               |
| Dal 31/05/2005 al 09/11/2015 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 11, Part. 353, Sub. 53, Zc. 2<br>Categoria C6<br>Cl.1, Cons. 12 mq<br>Rendita € 22,93<br>Piano T                               |
| Dal 09/11/2015 al 19/06/2025 |           | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 11, Part. 353, Sub. 53, Zc. 2<br>Categoria C6<br>Cl.1, Cons. 12 mq<br>Superficie catastale 12 mq<br>Rendita € 22,93<br>Piano T |

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA VILLA ROSINA, 31, EDIFICIO E, PIANO 1**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 11     | 353   | 166  | 2                   | A2        | 9      | 7,5 vani    | 155 mq               | 910,26 € | 1     |          |

### Corrispondenza catastale

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA VILLA ROSINA, 31, EDIFICIO E, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 11     | 353   | 53   | 2                   | C6        | 1      | 12 mq       | 12 mq                | 22,93 € | T     |          |

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA VILLA ROSINA, 31, EDIFICIO E, PIANO 1**

L'appartamento si presenta in buone condizioni di conservazione. È presente solo una macchia da umidità nel riposto.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA VILLA ROSINA, 31, EDIFICIO E, PIANO T**

L'area a parcheggio in cui è situato il posto auto è in buone condizioni.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA VILLA ROSINA, 31, EDIFICIO E, PIANO 1**

L'immobile in oggetto fa parte di un edificio per civile abitazione a 7 elevazioni f.t., con 2 appartamenti per piano, realizzato con struttura intelaiata in c.a., tompagnatura in conci di tufo, solai piani in laterocemento, dotato di ascensore in sede propria.

I pavimenti dell'androne e della scala sono rivestiti con lastre di marmo, le pareti rivestite con intonaco civile. All'interno dell'appartamento le pareti sono rifinite con intonaco civile e idropittura, i pavimenti in ceramica, le pareti ed i pavimenti dei servizi sono rivestite con piastrelle di ceramica, così come i balconi e la veranda. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in legno muniti di serrande avvolgibili in pvc. Gli impianti idrico ed elettrico sono sotto traccia. L'unità è dotata di caldaia per il riscaldamento degli ambienti e per l'acqua calda sanitaria e di impianto con elementi radianti a parete. In occasione dei sopralluoghi non è stato possibile eseguire le verifiche di funzionamento in quanto il contratto di fornitura del gas è stato interrotto.

## **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA VILLA ROSINA, 31, EDIFICIO E, PIANO T**

Il posto auto è collocato nell'area a parcheggio del Supercondominio, comune a tutte le palazzine del complesso. Complessivamente nell'area destinata a parcheggio sono presenti 91 posti auto scoperti. L'area risulta asfaltata ed il posto auto in oggetto è delimitato lateralmente dalla segnaletica orizzontale. L'accesso all'area parcheggio avviene dal cancello collocato nella strada che circonda piazza Nino Castiglione, adiacente alla via Villa Rosina.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA VILLA ROSINA, 31, EDIFICIO E, PIANO 1**

L'immobile risulta libero

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA VILLA ROSINA, 31, EDIFICIO E, PIANO T**

L'immobile risulta libero

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA VILLA ROSINA, 31, EDIFICIO E, PIANO 1**

| Periodo                      | Proprietà | Atti                       |            |               |             |
|------------------------------|-----------|----------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 07/11/2000 al 31/05/2005 |           | Atto di compravendita      |            |               |             |
|                              |           | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |           | Notaio Francesco Di Natale | 07/11/2000 | 3744          | 1529        |
|                              |           | Trascrizione               |            |               |             |
|                              |           | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |           | Trapani                    | 14/11/2000 | 19118-19119   | 15309-15310 |
|                              |           | Registrazione              |            |               |             |
|                              |           | Presso                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |           | Trapani                    | 14/11/2000 | 3634          |             |

|                |  |                         |            |               |             |
|----------------|--|-------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 31/05/2005 |  | Atto di compravendita   |            |               |             |
|                |  | Rogante                 | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |  | Notaio Giacomo Cavasino | 31/05/2005 | 58294         | 9894        |
|                |  | Trascrizione            |            |               |             |
|                |  | Presso                  | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |  | Trapani                 | 08/06/2005 | 18215         | 11873       |
|                |  | Registrazione           |            |               |             |
|                |  | Presso                  | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |  | Trapani                 | 07/06/2005 | 2789          |             |

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA VILLA ROSINA, 31, EDIFICIO E, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà | Atti                       |            |               |             |
|------------------------------|-----------|----------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 07/11/2000 al 31/05/2005 |           | Atto di compravendita      |            |               |             |
|                              |           | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |           | Notaio Francesco Di Natale | 07/11/2000 | 3744          | 1529        |
|                              |           | Trascrizione               |            |               |             |
|                              |           | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |           | Trapani                    | 14/11/2000 | 19118-19119   | 15309-15310 |
| Dal 31/05/2005               |           | Registrazione              |            |               |             |
|                              |           | Presso                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |           | Trapani                    | 14/11/2000 | 3634          |             |
|                              |           | Atto di compravendita      |            |               |             |
|                              |           | Rogante                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |           | Notaio Giacomo Cavasino    | 31/05/2005 | 58294         | 9894        |
|                              |           | Trascrizione               |            |               |             |
|                              |           | Presso                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |           | Trapani                    | 08/06/2005 | 18215         | 11873       |
|                              |           | Registrazione              |            |               |             |
|                              |           | Presso                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |           | Trapani                    | 07/06/2005 | 2789          |             |

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA VILLA ROSINA, 31, EDIFICIO E, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Trapani il 08/06/2005  
Reg. gen. 18216 - Reg. part. 4411  
Importo: € 180.000,00  
A favore di BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI S.P.A.  
Contro  
Capitale: € 120.000,00  
Rogante: Notaio Giacomo Cavasino  
Data: 31/05/2005  
N° repertorio: 58295  
N° raccolta: 9895

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Trapani il 12/12/2024  
Reg. gen. 25777 - Reg. part. 21535 A  
favore di  
Contro

#### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio, gli oneri di cancellazione ammontano a € 294,00 per il pignoramento ed a € 35,00 per l'ipoteca volontaria.

### BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA VILLA ROSINA, 31, EDIFICIO E, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 13/12/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Trapani il 08/06/2005  
Reg. gen. 18216 - Reg. part. 4411  
Importo: € 180.000,00  
A favore di BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI S.P.A.  
Contro  
Capitale: € 120.000,00  
Rogante: Notaio Giacomo Cavasino  
Data: 31/05/2005  
N° repertorio: 58295  
N° raccolta: 9895

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Trapani il 12/12/2024

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio, gli oneri di cancellazione ammontano a €.294,00 per il pignoramento ed a € 35,00 per l'ipoteca volontaria.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA VILLA ROSINA, 31, EDIFICIO E, PIANO 1**

Nel vigente PRG di Trapani, l'immobile in oggetto ricade in Zona Territoriale Omogenea B.1.

Nelle Norme tecniche di attuazione del PRG, si legge:

"Art. 106

B.1 - Zona del tessuto urbano esistente e di completamento

La Zona "B.1" comprende il tessuto urbano esistente e di completamento del centro urbano.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di somministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali, artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi, cliniche private, attività del terziario e servizi connessi.

Le previsioni del P.R.G. nella Zona "B.1" si attuano con intervento edilizio diretto.

Per gli interventi consentiti e le ulteriori prescrizioni si rimanda alle NTA del PRG.

### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA VILLA ROSINA, 31, EDIFICIO E, PIANO T**

Nel vigente PRG di Trapani, l'immobile in oggetto ricade in Zona Territoriale Omogenea B.1.

Nelle Norme tecniche di attuazione del PRG, si legge:

"Art. 106

B.1 - Zona del tessuto urbano esistente e di completamento

La Zona "B.1" comprende il tessuto urbano esistente e di completamento del centro urbano.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di somministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali, artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi, cliniche private, attività del terziario e servizi connessi.

Le previsioni del P.R.G. nella Zona "B.1" si attuano con intervento edilizio diretto.

Per gli interventi consentiti e le ulteriori prescrizioni si rimanda alle NTA del PRG.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA VILLA ROSINA, 31, EDIFICIO E, PIANO 1**

L'immobile in oggetto fa parte di un complesso immobiliare denominato "Residence La Zagara" costituito da 7 corpi di fabbrica.

In particolare l'appartamento fa parte del fabbricato denominato "E".

È stato costruito giusto progetto approvato dalla C.E.C. di Trapani il 17/02/2000 con il verbale N. 70, a cui ha fatto seguito il rilascio della Concessione Edilizia n.70 in data 06/12/2000.

In data 12/11/2004 il Comune di Trapani ha rilasciato l'Autorizzazione al Progetto di variante negli edifici D, E, F e G del complesso suddetto.

Il fabbricato E di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è dotato di Certificato di conformità strutturale rilasciato in data 26/11/2004 prot. 14384/2004 dall'Ufficio del Genio Civile di Trapani ai sensi dell'art- 28 L. 02/02/1974 n.64.

In data 17/02/2005 il Comune di Trapani ha rilasciato l'Autorizzazione allo scarico delle acque bianche e nere relative ai fabbricati D, E, F e G.

I lavori del complesso sono stati ultimati in data 04/04/2005 relativamente ai fabbricati D, E, F e G.

Il Certificato di abitabilità relativamente al gruppo di fabbricati D, E, F, G, in cui ricade l'immobile in oggetto, è stato rilasciato dal Comune di Trapani in data 04/07/2005.

In occasione del sopralluogo peritale, è stato verificato che l'immobile è sostanzialmente conforme al progetto approvato.

L'unica differenza riscontrata è nel riposto attiguo alla cucina, che nel progetto ha forma in pianta rettangolare, mentre in atto ha forma trapezoidale con la parete esterna forma circolare, avendo incorporato una piccola porzione di superficie dalla parete esterna del fabbricato.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

Il sottoscritto Esperto stimatore ha provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione energetica dell'appartamento.

#### **BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA VILLA ROSINA, 31, EDIFICIO E, PIANO T**

Il posto auto in oggetto fa parte di un complesso immobiliare denominato "Residence La Zagara" costituito da 7 corpi di fabbrica.

In particolare il posto auto è di pertinenza dell'appartamento descritto al Bene 1, che fa parte del fabbricato "E", costruito giusto progetto approvato dalla C.E.C. di Trapani il 17/02/2000 con il verbale N. 70, a cui ha fatto seguito il rilascio della Concessione Edilizia n.70 in data 06/12/2000 e variante approvata in data 12/11/2004, per il quale il Certificato di abitabilità è stato rilasciato dal Comune di Trapani in data 04/07/2005.

Come si legge nella Concessione Edilizia n.70/2000, ai sensi dell'art.18 della L.765/67 e successive modifiche, è stata vincolata permanentemente a parcheggio la superficie di mq 4.646,15 di cui mq 4.075,38 scoperto dipendente dallo stesso lotto di terreno e mq 570,77 coperto dipendente dagli stessi fabbricati giusto atto di vincolo a parcheggio trascritto all'Ufficio del Territorio di Trapani il 22/06/2000 n.11469 di registro generale e n.9186 di registro particolare.

In occasione del sopralluogo peritale, è stato verificato che l'immobile è sostanzialmente conforme al progetto approvato.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

L'immobile in oggetto risulta escluso dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di prestazione energetica ai fini del passaggio di proprietà, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto di trasferimento.

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA VILLA ROSINA, 31, EDIFICIO E, PIANO 1**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.102,00 (totali appartamento e posto auto)

Il bene fa parte di un fabbricato condominiale.

Dalle informazioni ottenute dall'Amministratore del Condominio si è riscontrato che:

- L'importo della quota ordinaria mensile è pari a € 74,00 e l'importo annuo pari a € 888,00;
- Non risultano spese condominiali scadute non pagate negli ultimi 2 anni alla data di oggi;
- Per le spese straordinarie, già deliberate ma non ancora scadute, sono in corso di acquisizione da parte dell'Amministratore dei preventivi di spesa.

Inoltre sono a carico dell'unità immobiliare le spese per la gestione del Supercondominio relativamente alle parti comuni dell'intero complesso.

Dalle informazioni ottenute dall'Amministratore del Supercondominio si è riscontrato che:

**1. Importo annuo delle spese condominiali ordinarie:**

Unità immobiliare F. 11 part. 353 sub. 166 (appartamento primo piano): L'importo annuo delle spese condominiali ordinarie ammonta a € 198,00. Tali spese sono ripartite in due rate semestrali di pari importo, con scadenza il 01/06/2025 e il 01/12/2025.

Unità immobiliare F. 11 part. 353 sub. 53 (posto auto scoperto n.53): L'importo annuo delle spese condominiali ordinarie ammonta a € 16,00. Anche queste spese sono ripartite in due rate semestrali di pari importo, con scadenza il 01/06/2025 e il 01/12/2025.

**2. Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni:**

Di seguito un riepilogo delle somme insolute:

Unità immobiliare F. 11 part. 353 sub. 166 (appartamento primo piano):

Risultano insolute rate per un importo complessivo pari a € 231,67, così dettagliate:

2° rata ordinaria semestrale (01/12/2024-31/05/2025) relativa alla gestione precedente: € 99,00

Conguaglio gestione 2024/2025: € 33,67

1° rata ordinaria semestrale (01/06/2025 - 30/11/2025): € 99,00

(Totale: € 99,00 + € 33,67 + € 99,00 = € 231,67)

Unità immobiliare F. 11 part. 353 sub. 53 (posto auto scoperto n.53):

Risultano insolute rate per un importo complessivo pari a € 17,36, così dettagliate:

2° rata ordinaria semestrale (01/12/2024-31/05/2025) relativa alla gestione precedente: € 8,00

Conguaglio gestione 2024/2025: € 1,36

1° rata ordinaria semestrale (01/06/2025 - 30/11/2025): € 8,00

(Totale: € 8,00 + € 1,36 + € 8,00 = € 17,36)

**3. Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:**

Con riguardo a questo punto, l'Amministratore del Supercondominio ha comunicato che nel corso dell'ultima assemblea condominiale non sono state deliberate spese straordinarie.

**BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA VILLA ROSINA, 31, EDIFICIO E, PIANO T**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.102,00 (totali appartamento e posto auto)

Il bene fa parte di un fabbricato condominiale.

Dalle informazioni ottenute dall'Amministratore del Condominio si è riscontrato che:

- L'importo della quota ordinaria mensile è pari a € 74,00 e l'importo annuo pari a € 888,00;
- Non risultano spese condominiali scadute non pagate negli ultimi 2 anni alla data di oggi;
- Per le spese straordinarie, già deliberate ma non ancora scadute, sono in corso di acquisizione da parte dell'Amministratore dei preventivi di spesa.

Inoltre sono a carico dell'unità immobiliare le spese per la gestione del Supercondominio relativamente alle parti comuni dell'intero complesso.

Dalle informazioni ottenute dall'Amministratore del Supercondominio si è riscontrato che:

1. Importo annuo delle spese condominiali ordinarie:

Unità immobiliare F. 11 part. 353 sub. 166 (appartamento primo piano): L'importo annuo delle spese condominiali ordinarie ammonta a € 198,00. Tali spese sono ripartite in due rate semestrali di pari importo, con scadenza il 01/06/2025 e il 01/12/2025.

Unità immobiliare F. 11 part. 353 sub. 53 (posto auto scoperto n.53): L'importo annuo delle spese condominiali ordinarie ammonta a € 16,00. Anche queste spese sono ripartite in due rate semestrali di pari importo, con scadenza il 01/06/2025 e il 01/12/2025.

2. Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni:

Di seguito un riepilogo delle somme insolute:

Unità immobiliare F. 11 part. 353 sub. 166 (appartamento primo piano):

Risultano insolute rate per un importo complessivo pari a € 231,67, così dettagliate:

2° rata ordinaria semestrale (01/12/2024-31/05/2025) relativa alla gestione precedente: € 99,00

Conguaglio gestione 2024/2025: € 33,67

1° rata ordinaria semestrale (01/06/2025 - 30/11/2025): € 99,00

(Totale: € 99,00 + € 33,67 + € 99,00 = € 231,67)

Unità immobiliare F. 11 part. 353 sub. 53 (posto auto scoperto n.53):

Risultano insolute rate per un importo complessivo pari a € 17,36, così dettagliate:

2° rata ordinaria semestrale (01/12/2024-31/05/2025) relativa alla gestione precedente: € 8,00

Conguaglio gestione 2024/2025: € 1,36

1° rata ordinaria semestrale (01/06/2025 - 30/11/2025): € 8,00

(Totale: € 8,00 + € 1,36 + € 8,00 = € 17,36)

3. Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:

Con riguardo a questo punto, l'Amministratore del Supercondominio ha comunicato che nel corso dell'ultima assemblea condominiale non sono state deliberate spese straordinarie.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, 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.

In particolare per la determinazione del valore venale si è fatto ricorso al metodo "di confronto", adottando come valori di mercato quelli contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), riferiti alla Provincia di Trapani, Comune di Trapani, semestre 2-2024. La stima è stata adeguata e corretta in base agli elementi sopra esposti e ad ulteriori ricerche e confronti con i valori di mercato, che hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Villa Rosina, 31, edificio E, piano 1  
Appartamento per civile abitazione sito al piano primo (seconda elevazione fuori terra) nel lato ovest della Palazzina E del maggiore complesso edilizio sito in Trapani nella via Villa Rosina angolo via delle Driadi. L'unità abitabile è composta da: ingresso-salone, tre camere da letto, studio, cucina con piccolo riposto, bagno, wc, riposto e corridoio, per una superficie netta di mq 125,69 circa, oltre tre balconi sul lato nord e una veranda sul lato sud.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 353, Sub. 166, Zc. 2, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 171.226,00  
Quotazioni OMI Provincia: TRAPANI, Comune: TRAPANI, Fascia/zona: Periferica/Zona Di Espansione Sud (Zona Industriale - Via Marsala Dir.Xitta - Via Salemi - Loc.Fontanelle - Villa Rosina)
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Trapani (TP) - Via Villa Rosina, 31, edificio E, piano T  
Posto auto scoperto di pertinenza esclusiva dell'appartamento già descritto al Bene 1, della superficie di mq 12, posto nell'area a parcheggio condominiale del maggiore complesso edilizio sito in Trapani nella Via Villa Rosina angolo Via delle Driadi. Il posto auto in oggetto è contraddistinto nel Catasto Fabbricati di Trapani al F. 11 part. 353 sub 53.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 353, Sub. 53, Zc. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 6.000,00  
Il valore del bene è stato stimato sulla base delle Quotazioni OMI Provincia: TRAPANI, Comune: TRAPANI, Fascia/zona: Periferica/Zona Di Espansione Sud (Zona Industriale - Via Marsala Dir.Xitta - Via Salemi - Loc.Fontanelle - Villa Rosina), destinazione Residenziale, considerando il bene come pertinenza dell'appartamento. La stima è stata altresì verificata sulla scorta dei prezzi di mercato per beni analoghi.

| Identificativo corpo                                                                          | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Appartamento<br>Trapani (TP) - Via Villa<br>Rosina, 31, edificio E, P 1 | 155,66 mq                | 1.100,00 €/mq   | € 171.226,00       | 100,00%          | € 171.226,00 |
| <b>Bene N° 2</b> - Posto auto<br>Trapani (TP) - Via Villa<br>Rosina, 31, edificio E, PT       | 12,00 mq                 | 500,00 €/mq     | € 6.000,00         | 100,00%          | € 6.000,00   |
| Valore di stima:                                                                              |                          |                 |                    |                  | € 177.226,00 |

Valore di stima: € 177.226,00

### Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento                         | Valore | Tipo |
|-------------------------------------------------|--------|------|
| Deprezzamento del 15% previsto dalla procedura. | 15,00  | %    |

**Valore finale di stima: € 150.642,10**

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.

Erice, li 31/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Garuccio Fabrizio

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato N° 1 - Verbali di sopralluogo e corrispondenza
- ✓ Allegato N° 2 - Atto di compravendita rep 58294 del 31/05/2005
- ✓ Allegato N° 3 - Estratto Documentazione urbanistica UTC Comune di Trapani
- ✓ Allegato N° 4 - Elaborato planimetrico catastale
- ✓ Allegato N° 5 - Planimetria catastale F.11 part.353 sub 166
- ✓ Allegato N° 6 - Planimetria catastale F.11 part.353 sub 53
- ✓ Allegato N° 7 - Visura catastale storica F.11 part. 353 sub 166
- ✓ Allegato N° 8 - Visura catastale storica F.11 part. 353 sub 53
- ✓ Allegato N° 9 - Documentazione fotografica
- ✓ Allegato N° 10 - Attestato di prestazione energetica



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Villa Rosina, 31, edificio E, piano 1  
Appartamento per civile abitazione sito al piano primo (seconda elevazione fuori terra) nel lato ovest della Palazzina E del maggiore complesso edilizio sito in Trapani nella via Villa Rosina angolo via delle Driadi. L'unità abitabile è composta da: ingresso-salone, tre camere da letto, studio, cucina con piccolo riposto, bagno, wc, riposto e corridoio, per una superficie netta di mq 125,69 circa, oltre tre balconi sul lato nord e una veranda sul lato sud.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 353, Sub. 166, Zc. 2, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Nel vigente PRG di Trapani, l'immobile in oggetto ricade in Zona Territoriale Omogenea B.1. Nelle Norme tecniche di attuazione del PRG, si legge: "Art. 106 B.1 - Zona del tessuto urbano esistente e di completamento La Zona "B.1" comprende il tessuto urbano esistente e di completamento del centro urbano. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di somministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali, artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi, cliniche private, attività del terziario e servizi connessi. Le previsioni del P.R.G. nella Zona "B.1" si attuano con intervento edilizio diretto. Per gli interventi consentiti e le ulteriori prescrizioni si rimanda alle NTA del PRG.
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Trapani (TP) - Via Villa Rosina, 31, edificio E, piano T  
Posto auto scoperto di pertinenza esclusiva dell'appartamento già descritto al Bene 1, della superficie di mq 12, posto nell'area a parcheggio condominiale del maggiore complesso edilizio sito in Trapani nella Via Villa Rosina angolo Via delle Driadi. Il posto auto in oggetto è contraddistinto nel Catasto Fabbricati di Trapani al F. 11 part. 353 sub 53.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 353, Sub. 53, Zc. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Nel vigente PRG di Trapani, l'immobile in oggetto ricade in Zona Territoriale Omogenea B.1. Nelle Norme tecniche di attuazione del PRG, si legge: "Art. 106 B.1 - Zona del tessuto urbano esistente e di completamento La Zona "B.1" comprende il tessuto urbano esistente e di completamento del centro urbano. Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenza, commercio al dettaglio, pubblici esercizi e servizi di somministrazione, servizi di ristoro, alberghi e attività turistico-ricettive, studi professionali, artigianato di servizio ed attività artigianali compatibili con la residenza, residenze speciali, spazi e attrezzature per la cultura e la comunicazione, attrezzature di quartiere e di interesse generale, parcheggi, cliniche private, attività del terziario e servizi connessi. Le previsioni del P.R.G. nella Zona "B.1" si attuano con intervento edilizio diretto. Per gli interventi consentiti e le ulteriori prescrizioni si rimanda alle NTA del PRG.

**Prezzo base d'asta: € 150.642,10**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 127/2024 DEL R.G.E.

## LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 150.642,10

| Bene N° 1 - Appartamento |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |           |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:              | Trapani (TP) - Via Villa Rosina, 31, edificio E, piano 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |           |
| Diritto reale:           | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:      | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 353, Sub. 166, Zc. 2, Categoria A2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Superficie | 155,66 mq |
| Stato conservativo:      | L'appartamento si presenta in buone condizioni di conservazione. E' presente solo un macchia da umidità nel riposto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |           |
| Descrizione:             | Appartamento per civile abitazione sito al piano primo (seconda elevazione fuori terra) nel lato ovest della Palazzina E del maggiore complesso edilizio sito in Trapani nella via Villa Rosina angolo via delle Driadi. L'unità abitabile è composta da: ingresso-salone, tre camere da letto, studio, cucina con piccolo riposto, bagno, wc, riposto e corridoio, per una superficie netta di mq 125,69 circa, oltre tre balconi sul lato nord e una veranda sul lato sud. |            |           |
| Vendita soggetta a IVA:  | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |           |
| Stato di occupazione:    | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |           |

| Bene N° 2 - Posto auto  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |          |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Ubicazione:             | Trapani (TP) - Via Villa Rosina, 31, edificio E, piano T                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |          |
| Diritto reale:          | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Quota      | 1/1      |
| Tipologia immobile:     | Posto auto<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 353, Sub. 53, Zc. 2, Categoria C6                                                                                                                                                                                                                                                                  | Superficie | 12,00 mq |
| Stato conservativo:     | L'area a parcheggio in cui è situato il posto auto è in buone condizioni.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |          |
| Descrizione:            | Posto auto scoperto di pertinenza esclusiva dell'appartamento già descritto al Bene 1, della superficie di mq 12, posto nell'area a parcheggio condominiale del maggiore complesso edilizio sito in Trapani nella Via Villa Rosina angolo Via delle Driadi. Il posto auto in oggetto è contraddistinto nel Catasto Fabbricati di Trapani al F. 11 part. 353 sub 53. |            |          |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |          |
| Stato di occupazione:   | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |          |