

# TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Amoroso Caterina, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2025 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Firmato Da: CATERINA AMOROSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c44c79f575560cd601700f8cb647b0

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 16/2025 del R.G.E.....	13
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 40.577,00</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14



All'udienza del 07/11/2025, il sottoscritto Arch. Amoroso Caterina, con studio in Via Dell'Oca, 1 - 91100 - Trapani (TP), email [archamoroso@email.it](mailto:archamoroso@email.it), PEC [caterina.amoroso@archiworldpec.it](mailto:caterina.amoroso@archiworldpec.it), Tel. 393 5764195, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data in data 11/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 03/12/2025 (cfr. **ALLEGATO 01 - Verbale di sopralluogo**) congiuntamente con il custode giudiziario previa comunicazione ai debitori a mezzo racc. A/R e al creditore procedente a mezzo pec (cfr. **ALLEGATO 02 - Comunicazioni**).

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Palma n.36, piano 2

## DESCRIZIONE

Piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano secondo di un maggiore edificio condominiale a cinque elevazioni fuori terra ed ubicata in Trapani nella Via Palma n.36. L'appartamento, avente una superficie utile complessiva di circa mq. 64.00, raggiungibile tramite un vano scala condominiale privo di ascensore, risulta così distribuito: un ingresso, una cucina/pranzo, tre camere, un bagno, un corridoio (cfr. **ALLEGATO 03 - Elaborato grafico**).

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Palma n.36, piano 2

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta incompleta in quanto non si riscontra la trascrizione dell'accettazione dell'eredità di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, deceduto in data 13.02.2024.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Nuda proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Usufrutto 1/2)

L'immobile pignorato è pervenuto alle sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è pervenuto giusta atto di compravendita stipulato in data 09.06.2009, ai rogiti del notaio Antonio Aldo Piazza, Rep. n. 51791 - Racc. n. 24344, trascritto in data 10.06.2009 ai nn. Reg. Gen. 15144 - Reg. Part. 10819, da potere della sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a Trapani il 21.09.1956, e del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato a Trapani il 20.11.1951. Precisamente:

-alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota dell'intero in nuda proprietà, alla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la quota pari a 1/2 di usufrutto in regime di comunione legale dei beni ciascuno dell'immobile.

Si segnala che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta deceduto in data 13.02.2024.

(cfr. ALLEGATO 09 – Visure Ipotecarie Agenzia delle Entrate/Territorio e relazione notarile in fascicolo).

## CONFINI

L'unità immobiliare confina:

- a Nord con vano scala condominiale, con altra unità immobiliare e pozzo luce;
- a Sud con pozzo luce e con altra unità immobiliare;
- a Est con via Palma;
- a Ovest con la particella 1279 del foglio di mappa n.9 del Comune di Trapani.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	63,86 mq	79,96 mq	1	79,96 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	4,95 mq	4,95 mq	0,25	1,24 mq	0,00 m	2
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>81,20 mq</b>		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 908, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,33 Piano 2
Dal 01/01/1992 al 18/05/2009	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 908, Sub. 11, Zc. 2



	<b>NOTA 1</b>	Categoria A3 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 209,17 Piano 2
Dal 18/05/2009 al 09/06/2009	**** Omissis **** <b>NOTA 2</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 908, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 209,17 Piano 2
Dal 09/06/2009 al 09/11/2015	**** Omissis **** <b>NOTA 3</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 908, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4,5 vani Rendita € 209,17 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 20/03/2026	**** Omissis **** <b>NOTA 4</b>	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 908, Sub. 11, Zc. 2 Categoria A3 Cl.5, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 89 mq Rendita € 209,17 Piano 2

**NOTA 1** - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario;

**NOTA 2** - Atto del 18/05/2009 Pubblico ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede TRAPANI (TP) Repertorio n. 51741 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Rettifica la trasc.n. 5226/1981 Nota presentata con Modello Unico n. 9696.1/2009 Reparto PI di TRAPANI in atti dal 25/05/2009;

**NOTA 3** - Atto del 09/06/2009 Pubblico ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Sede TRAPANI (TP) Repertorio n. 51791 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10819.1/2009 Reparto PI di TRAPANI in atti dal 10/06/2009;

**NOTA 4** - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

(cfr. **ALLEGATO 05 - Documentazione catastale**).

## DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezio ne	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Class e	Consisten za	Superficie catastale	Rendita	Piano
	9	908	11	2	A3	5	4,5 vani	89 mq	209,17 €	2

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento (cfr. **ALLEGATO 05 - Documentazione catastale**).

Si segnala che sul foglio di mappa in luogo della particella 908 erroneamente è indicato il mappale 194. Occorrerà presentare, presso l'agenzia delle Entrate-Territorio (catasto), apposita istanza di correzione del mappale.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in uno stato conservativo non ottimale, caratterizzato da un evidente deperimento fisico, obsolescenza degli impianti e necessità di interventi manutentivi. Gli impianti idrico ed elettrico sono obsoleti e non a norma. Pareti, soffitti e infissi mostrano segni di usura e carenza di manutenzione nel tempo.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è stata venduta con la comproprietà dell'androne d'ingresso, delle scale, dell'impianto idrico di sollevamento fino ai serbatoi posti sui lastrici solari e serbatoi medesimi e dei solai soprastanti il quinto piano solerato del fabbricato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il corpo di fabbrica, di cui l'unità immobiliare è parte integrante, fa parte di un maggiore edificio, composto da due fabbricati adiacenti aventi due separati ingressi e vani scala. Il fabbricato risulta realizzato con struttura intelaiata in CLS armato, solai intermedi e di copertura piani latero-cementizi, tramezzature in conci di tufo e rompagnature esterne in tufo.

Internamente l'unità abitativa in oggetto è in mediocri condizioni di manutenzione e presenta le seguenti rifiniture: risulta intonacata al civile e tinteggiata; pavimentata con mattoni di graniglia di cemento e provvista di zoccolatura in tutti gli ambienti fatta eccezione per il servizio igienico piastrellato anche a parete. Gli infissi interni sono in legno come quelli esterni ma muniti di scuri fatta eccezione per quelli prospicienti la via Palma che risultano essere in alluminio muniti di avvolgibili. Gli impianti idrico ed elettrico sono realizzati sotto traccia ma non a norma. Pareti, soffitti e infissi mostrano segni di usura e carenza di manutenzione. L'immobile risulta allacciato tanto alla rete idrica comunale quanto alla rete fognaria cittadina (cfr. **ALLEGATO 04 - Documentazione Fotografica**).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in quanto costituisce la sua residenza anagrafica.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1981 al 09/06/2009	**** Omissis ****  <b>NOTA 1</b>	<b>Atto di Vendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		**** Omissis ****	27/02/1981	136757	19045
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Trapani	24/03/1981	5964	2520

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	17/03/1981	2685	
Dal 09/06/2009	**** Omissis ****  <b>NOTA 2</b>	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	09/06/2009	51791	24344
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	10/06/2009	15144	10819

**NOTA 1** - Con tale atto la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistò la quota dell'intero in piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni con \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dell'immobile in oggetto erroneamente indicato catastalmente al Fg. 9 p.la 908 sub 9 e non sub 11. Successivamente, con atto di rettifica del 18/05/2009 ai rogiti del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (rep. n.51741/24304) trascritto in Trapani il 25/05/2009 ai nn. 13460/9696, venne modificato l'identificativo catastale da Fg.9 p.la 908 sub 9 a Fg.9 p.la 908 sub 11 (cfr. **ALLEGATO 08 – titolo di proprietà**);

**NOTA 2** - Con tale atto i Sig.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, acquistarono rispettivamente la quota 1/1 della nuda proprietà, l'usufrutto 1/2 ciascuno i coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, dell'appartamento oggetto dell'esecuzione. Si precisa che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è deceduto in data

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Trapani aggiornate al 20/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. **ALLEGATO 09 – Visure Ipotecarie Agenzia delle Entrate/Territorio**):

### Iscrizioni

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Trapani il 10/06/2009

Reg. gen. 15145 - Reg. part. 2499

Quota: 1/1

Importo: € 110.355,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 73.570,00

Percentuale interessi: 5,35 %

Rogante: Piazza Antonio Aldo

Data: 09/06/2009

N° repertorio: 51792

N° raccolta: 24345

### Trascrizioni

## Verbale Pignoramento Immobili

Trascritto a Trapani il 27/02/2025

Reg. gen. 3965 - Reg. part. 3372

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio/Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura (una volta estinto il debito ipotecario) consiste in € 294,00 per la cancellazione di ogni pignoramento, € 0,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria derivante da mutuo (Legge Bersani).

### NORMATIVA URBANISTICA

Il P.R.G. del Comune di Trapani, rielaborato con le modifiche introdotte dal D.D.G. DRU ARTA n.42 del 12/02/2010, classifica l'immobile zona B.1 - Zona del tessuto urbano esistente e di completamento - per come individuato all'art. 106 delle N.T.A.

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. Gli interventi consentiti sono i seguenti:

a) manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 20 della L.R. n° 71/1978 nel rispetto della volumetria esistente;

b) ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione sulle aree libere nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- nei lotti di terreno aventi una superficie non superiore a 120 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) non può superare i 9 m<sup>3</sup>/metro quadrato con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup>, riducibili a 5,00 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup> nei casi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione;

- nei lotti di terreno con una superficie superiore a 120 metri quadri e fino a 200 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiario (If) non può superare i 6 m<sup>3</sup>/metro quadrato per un massimo di 1.000 m<sup>3</sup> con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup>, riducibili a 5,00 m<sup>2</sup>/100m<sup>3</sup> nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione;

- nei lotti di superficie superiore a 200 metri quadri l'indice di fabbricabilità fondiario non può superare i 5 m<sup>3</sup>/metro quadrato con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup>, riducibili a 5,00 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup> nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione;

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- è consentita la costruzione in aderenza o a confine;

- il distacco dai confini è di metri 5,00 tranne il caso di costruzione in aderenza o a confine;

- l'altezza massima degli edifici è pari a metri 14,50 con le limitazioni della normativa antisismica;

- per gli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione nei lotti di superficie superiore a 200 metri quadri il rapporto di copertura massimo consentito è 0,70;

- gli eventuali distacchi tra edifici, tranne nel caso di formazione di cortili interni e nel caso che tra detti edifici vi siano interposte strade pubbliche, debbono essere pari ad almeno metri 10,00;

- nei cortili interni sui quali prospettino solo locali di servizio (cucina non abitabile, servizi igienici, lavanderie, ripostigli, locali in ogni caso di superficie inferiore a metri quadri 9,00) le distanze tra pareti saranno non inferiori a metri 5,00;

- in tutti i casi va mantenuto l'allineamento a cortina continua sul fronte stradale degli edifici esistenti;

- i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup>, riducibili a 5,00 m<sup>2</sup>/100 m<sup>3</sup> nei casi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione.

L'intervento edilizio diretto è altresì ammesso per le nuove edificazioni in quelle aree che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria e la cui superficie è superiore a 1.000 metri quadri con obbligo di piano-volumetrico ferme restando le prescrizioni e i parametri di cui ai commi precedenti. L'effettiva esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno le principali, deve essere attestata da apposita certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico Comunale, della quale deve farsi esplicita menzione nell'atto di concessione edilizia.

Nei limiti di densità come sopra stabiliti è consentito superare l'altezza massima dell'edificio con un piano attico contenuto entro un'inclinata a 45° dalla quota di gronda la cui altezza utile interna minima è di metri 2,70. In tal caso il numero di elevazioni complessive dell'edificio è di  $n^{\circ} 4 + 1 = n^{\circ} 5$ .

Le aree libere previste in qualsiasi richiesta di Concessione Edilizia devono essere sistemate a verde ed alberate. Il progetto di sistemazione deve far parte integrante della richiesta e deve specificare le essenze delle piantumazioni arboree ed arbustive previste.

Nel caso in cui l'intervento edilizio è finalizzato alla realizzazione di attrezzature alberghiere, il lotto dovrà essere superiore a 200 metri quadri e l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 6 m<sup>3</sup>/metro quadrato. Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ven-tennale alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

Il fabbricato, di cui dipende l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie (cfr. **ALLEGATO 06 – Documentazione U.T.C. Comune di Trapani**):

### **LICENZA DI COSTRUZIONE N.96 del 21/08/1961** (parere C.E.C. del 11/08/1961)

Si autorizzava la ditta proprietaria a costruire un immobile di civile abitazione, composto da due fabbricati adiacenti aventi due separati ingressi e vani scala, a cinque elevazioni fuori terra. In data 20/02/1960 veniva rilasciato parere favorevole dell'ufficio di igiene.

### **LICENZA DI COSTRUZIONE N.437 del 20/12/1962** (variante al precedente progetto approvato il 11/08/1961)

Nella seduta del 15/12/1962 la C.E.C. esprimeva parere favorevole alla variante al progetto originario consistente nella modifica del piano terra e sopraelevazione di un 5° piano (mai realizzato).

### **PROGETTO DI SANATORIA del 13/12/1965** e successivo progetto ripresentato in data 10/06/1966 (sanatoria al progetto approvato il 11/08/1961)

In data 13/12/1965 e successivamente in data 10/06/1966 la ditta proprietaria presentava un progetto di sanatoria in quanto durante la costruzione del fabbricato si erano rese necessarie delle variazioni ai vari piani consistenti sostanzialmente ad una migliore distribuzione interna, oltre al cambio di destinazione del piano terra e parte del piano primo. In data 14/12/1965 veniva rilasciato parere favorevole dell'ufficio di igiene. A tale progetto viene dato inizialmente parere contrario salvo per poi essere stabilita e quindi corrisposta un'ammenda ablativa al fine di ottenere la conformità al progetto.

### **ABITABILITÀ' del 30/11/1972**

A seguito del pagamento dell'ammenda, con cui venivano regolarizzate tutte le difformità dichiarate dalla ditta, veniva

rilasciato, in data 29/11/1972, il certificato di conformità propedeutico al rilascio del certificato di Abitabilità avvenuto in data 30/11/1972.

Per quanto sopra esposto, la sottoscritta C.T.U. dichiara la legittimità dell'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione in quanto lo stato dei luoghi è rispondente all'ultimo progetto approvato.

### *Certificazione energetica*

Il certificato energetico dell'unità immobiliare è stato redatto dalla sottoscritta C.T.U. iscritta al n°81 Albo APE-SICILIA ENEA (cfr. **ALLEGATO 10 – Attestato di Prestazione Energetica**).

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 516,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.366,60

Importo spese straordinarie già deliberate: € 281,22

Relativamente ad eventuali procedimenti giudiziari, il "Condominio Piazza" ha ottenuto il Decreto Ingiuntivo n.1059/2025 del GdP di Trapani, in virtù del quale ha precettato il pagamento di € 2.108,29 nei confronti di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Il decreto ingiuntivo riguarda gli oneri maturati al 23.12.25. A detta spesa devono aggiungersi le spese di imposta di registro del D.I. non ancora liquidata dall'Agenzia delle Entrate. Le spese straordinarie di € 281,22 riguardano lavori ancora da eseguire, riferiti a manutenzione terrazzi (cfr. **ALLEGATO 07 – Comunicazione Amministratore "Condominio Piazza"**).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene pignorato 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. La sottoscritta CTU ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto così costituito:

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Palma n.36, piano 2

Piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano secondo di un maggiore edificio condominiale a cinque elevazioni fuori terra ed ubicata in Trapani nella Via Palma n.36. L'appartamento, avente una superficie utile complessiva di circa mq. 64.00, raggiungibile tramite un vano scala condominiale privo di ascensore, risulta così distribuito: un ingresso, una cucina/pranzo, tre camere, un bagno, un corridoio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 908, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Nuda proprietà (1/2), Usufrutto (1/2)

Valore di stima del bene: € 64.960,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trapani (TP) - Via Palma n.36, piano 2	81,20 mq	800,00 €/mq	€ 64.960,00	100,00%	€ 64.960,00
				Valore di stima:	€ 64.960,00

Valore di stima: € 64.960,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%
Spese condominiali insolute	1.647,00	€

**Valore finale di stima: € 40.577,00**

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta 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, 20/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Amoroso Caterina

## LOTTO UNICO

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Palma n.36, piano 2

Piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano secondo di un maggiore edificio condominiale a cinque elevazioni fuori terra ed ubicata in Trapani nella Via Palma n.36. L'appartamento, avente una superficie utile complessiva di circa mq. 64.00, raggiungibile tramite un vano scala condominiale privo di ascensore, risulta così distribuito: un ingresso, una cucina/pranzo, tre camere, un bagno, un corridoio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 908, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2), Nuda proprietà (1/2), Usufrutto (1/2)

Destinazione urbanistica: Il P.R.G. del Comune di Trapani, rielaborato con le modifiche introdotte dal D.D.G. DRU ARTA n.42 del 12/02/2010, classifica l'immobile zona B.1 - Zona del tessuto urbano esistente e di completamento - per come individuato all'art. 106 delle N.T.A.

**Prezzo base d'asta: € 40.577,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 40.577,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Trapani (TP) - Via Palma n.36, piano 2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà Nuda proprietà Usufrutto	<b>Quota</b>	1/2 1/2 1/2
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 908, Sub. 11, Zc. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	81,20 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in uno stato conservativo non ottimale, caratterizzato da un evidente deperimento fisico, obsolescenza degli impianti e necessità di interventi manutentivi. Gli impianti idrico ed elettrico sono obsoleti e non a norma. Pareti, soffitti e infissi mostrano segni di usura e carenza di manutenzione nel tempo.		
<b>Descrizione:</b>	Piena proprietà di un'unità immobiliare destinata a civile abitazione posta al piano secondo di un maggiore edificio condominiale a cinque elevazioni fuori terra ed ubicata in Trapani nella Via Palma n.36. L'appartamento, avente una superficie utile complessiva di circa mq. 64.00, raggiungibile tramite un vano scala condominiale privo di ascensore, risulta così distribuito: un ingresso, una cucina/pranzo, tre camere, un bagno, un corridoio		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** in quanto costituisce la sua residenza anagrafica.		

Firmato Da: CATERINA AMOROSO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c44c79f575560cdf601700f8cb647b0



## Iscrizioni

**Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Trapani il 10/06/2009

Reg. gen. 15145 - Reg. part. 2499

Quota: 1/1

Importo: € 110.355,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 73.570,00

Percentuale interessi: 5,35 %

Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Data: 09/06/2009

N° repertorio: 51792

N° raccolta: 24345

## Trascrizioni

**Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Trapani il 27/02/2025

Reg. gen. 3965 - Reg. part. 3372

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

