

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mazzone Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 55/2024 del R.G.E.

contro

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

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

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 55/2024 del R.G.E.....	12
Lotto Unico	12

All'udienza del 10/02/2025, il sottoscritto Arch. Mazzonello Giuseppe, con studio in Via Cristoforo Colombo, 8 - 91100 - Trapani (TP), email mazzonello@gmail.com;architettomazzonello@gmail.com, PEC giuseppe.mazzonello@archiworldpec.it, Tel. 0923 539 781, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/02/2025 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 PORTA GRAZIA n. 9, piano 1° (Coord. Geografiche: Latitudine 38.013912 | Longitudine: 12.512361)

L'immobile fa parte di un edificio ubicato nel centro storico di Trapani, in prossimità dell'area portuale e del terminal per le imbarcazioni di collegamento con le Isole Egadi. Sono presenti parcheggi per i residenti, parcheggi a pagamento sia pubblici che privati. Nelle vicinanze, sono presenti Chiese, uffici pubblici, esercizi commerciali, scuole etc.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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 PORTA GRAZIA n. 9, piano 1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

L'immobile è pervenuto agli esecutati con atto di compravendita del Notaio Antonio Aldo Piazza, del 27/07/2006, repertorio n. 48608, raccolta n. 21713.

Il bene in oggetto confina a nord con altro fabbricato, a est con via Porta Grazia, a sud con altro fabbricato e ad ovest con cortile.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	69,85 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	3,00 m	primo
Balcone scoperto	3,04 mq	3,04 mq	0,25	0,76 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	2,73 mq	2,73 mq	0,25	0,68 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				91,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,44 mq		

L'appartamento è un abitazione di tipo popolare, si compone di tre vani, oltre ingresso, bagno e lavanderia/riposto. I tetti risultano ribassati con cartongesso con diverse altezze rilevate comunque non inferiori a metri 2,82. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni in legno con oscuranti interni. Pavimenti e rivestimenti murari dei servizi in piastrelle di ceramica. Degli impianti elettrici e idrici sottotraccia non si ha conoscenza di certificazioni di conformità. Le pareti risultano in parte ad intonaco civile e parti rivestite con carte da parati.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/03/2001 al 31/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 7/D, Part. 909, Sub. 4, Zc. 1 ^ Categoria A3 Cl. 4 ^, Cons. 5,5 Rendita € 326,66 Piano PRIMO
Dal 27/07/2006 al 12/11/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 303, Part. 909, Sub. 4, Zc. 1 ^ Categoria A3 Cl. 4 ^, Cons. 5,5 Superficie catastale 91 mq Rendita € 326,66 Piano PRIMO

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	303	909	4	1 ^	A3	4 ^	5,5	91 mq	326,66 €	primo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo sono emersi rispetto alla planimetria catastale allegata alla presente perizia, le seguenti difformità grafiche: 1) abbattimento di un tramezzo divisorio nel vano attualmente destinato a cucina-pranzo; 2) realizzazione di un tramezzo divisorio con la funzione di antibagno al servizio con accesso dal vano camera da letto; 3) variazione dei balconi prospicienti la via Porta Grazia (da quattro balconi a due balconi come da rappresentazione grafica del sopralluogo)

STATO CONSERVATIVO

L'immobile necessita di interventi nei pavimenti e nei solai d'interpiano, le rifiniture sono di modesta qualità, la produzione di acqua calda sanitaria avviene con scaldabagno elettrico. La cucina viene alimentata con bombola a gas. Gli impianti elettrico e idrico sono del tipo sottotraccia, quello elettrico è provvisto di interruttore differenziale salvavita, ma non è in possesso di certificazione di conformità.

PARTI COMUNI

L'immobile è stato venduto e trasferito agli attuali proprietari, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i corrispondenti titoli, diritti, azioni, ragioni, legittime attinenze, comunanze inerenti, pertinenze e servitù, sia attive che passive, queste ultime se apparenti o trascritte, comunque inerenti e risultanti dai legali titoli di provenienza e dallo stato dei luoghi ed in particolare con la comunità dell'ingresso, del vano scala, delle scale fino ad arrivare ai lastrici solari, della lavanderia sita a pianterreno, della cisterna e comunque con ogni comunità e diritto relativo al condominio di cui fa parte, esclusa la comunità dei lastrici solari, nei quali ha diritto soltanto di sciorinare la biancheria.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni (dato non disponibile)

Esposizione: (Est con via Porta Grazia, Nord con altra proprietà, Sud con altra proprietà, ovest con cortile e distacco altri fabbricati)

Altezza interna utile: variabile da 2,82 a 3,20 metri)

Str. verticali: (Muratura in conci di tufo)

Solai: (Legno, da REVISIONARE/ristrutturare)

Copertura: (dato non disponibile)

Manto di copertura: (dato non disponibile)

Pareti esterne ed interne: (intonaco)

Pavimentazione interna: (ceramica, ecc)

Infissi esterni ed interni: (ante al battente in legno, porte in legno, ecc.)

Scale: (in PIETRA)

Impianto elettrico, idrico, termico, (sottotraccia a 220 V, mancano termosifoni ETC.)

Dotazioni condominiali: VEDASI TITOLI DI PROVENIENZA

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori [REDACTED]
diritto di proprietà 1/2 e da [REDACTED] diritto di proprietà 1/2,
e dai figli [REDACTED]
[REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/05/1994 al 02/03/2001	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		NOTAIO GINO ATTILIO GIANNITRAPANI	16/05/1994	202711	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 02/03/2001 al 31/07/2006	**** Omissis ****	DENUNZIA PER CAUSA DI MORTE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			10/04/2001		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Trapani	10/04/2001	903	329
Dal 27/07/2006 al 12/11/2025	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANTONIO ALDO PIAZZA	27/07/2006	48608	21713
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR.II. DI TRAPANI	02/08/2006	24554	14572
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Agenzia delle Entrate di Trapani	01/08/2006	4083	1T
Dal 27/07/2006 al 12/11/2025	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANTONIO ALDO PIAZZA	27/07/2006	48608	21713
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA	02/08/2006	24554	14572

	RR.II. DI TRAPANI			
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Agenzia delle Entrate di Trapani	01/08/2006	4083	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- 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.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio che contiene l'unità immobiliare della presente perizia, ricade nel Piano Regolatore Generale di Trapani nella Zona Territoriale omogenea "A.1" - Zona del centro storico urbano.

La Zona Omogenea del centro storico urbano "A.1" è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano è la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, al restauro, al consolidamento, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'unità immobiliare presenta variazioni di distribuzione interna e la modifica dei balconi, prospicienti via Porta Grazia, come da raffronto della planimetria catastale e i rilievi eseguiti in fase di sopralluogo. Risultano variate anche le posizioni di alcuni vani porta interni, anche in dimensioni. Non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia presso gli uffici tecnici comunali, né di manutenzione o ristrutturazione dell'unità abitativa in oggetto.

La costruzione risulta antecedente al 01/09/1967.

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 idrico.

Vista la descrizione della consistenza dell'immobile nell'atto di compravendita del Notaio Antonio Aldo Piazza, vista la costruzione risalente al 01/09/67 e vista la planimetria catastale risalente al 23/10/1939, si presuppone che dette variazioni sono state apportate in epoca antecedente al 01/09/1967 e pertanto al fine di adeguare lo stato attuale dell'immobile si dovrebbe presentare una variazione DOCFA al Catasto urbano di Trapani per esatta rappresentazione grafica (costo 600,00 € incluse spese catastali). Per la non presenza della conformità degli impianti, si prevedono circa 6.000,00 per i costi di adeguamento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Gli esecutati dichiarano che l'immobile è libero da spese condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA PORTA GRAZIA n. 9, piano 1°
L'immobile fa parte di un edificio ubicato nel centro storico di Trapani, in prossimità dell'area portuale e del terminal per le imbarcazioni di collegamento con le Isole Egadi. Sono presenti parcheggi per i residenti, parcheggi a pagamento sia pubblici che privati. Nelle vicinanze, sono presenti Chiese, uffici pubblici, esercizi commerciali, scuole etc.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 909, Sub. 4, Zc. 1^, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 64.008,00
Il valore commerciale del bene per metro quadrato, tenendo conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è stato individuato adottando il metodo di stima per comparazione diretta con altri beni simili della zona, tenendo conto inoltre, dei prezzi di compravendita rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trapani (TP) - VIA PORTA GRAZIA n. 9, piano 1°	91,44 mq	700,00 €/mq	€ 64.008,00	100,00%	€ 64.008,00
Valore di stima:					€ 64.008,00

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 14/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mazzonello Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto Notarile di Compravendita Notaio Aldo Piazza n. 48608 rep. del 27/07/2006 (Aggiornamento al 14/11/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - FOGLIO DI MAPPA CATASTALE (Aggiornamento al 14/11/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIA CATASTALE (Aggiornamento al 14/11/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - FOTO GOOGLE MAPS (Aggiornamento al 14/11/2025)
- ✓ N° 1 Foto - FOTO SOPRALLUOGO 28 FEBBRAIO 2025 (Aggiornamento al 14/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURA CATASTALE STORICA
- ✓ Altri allegati - VERBALE SOPRALLUOGO 28 FEBBRAIO 2025
- ✓ N° 1 Altri allegati - ISPEZIONI IPOTECARIE (Aggiornamento al 14/11/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - APE - ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA (Aggiornamento al 14/11/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - ELABORATO GRAFICO IMMOBILE (Aggiornamento al 14/11/2025)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA PORTA GRAZIA n. 9, piano 1°
L'immobile fa parte di un edificio ubicato nel centro storico di Trapani, in prossimità dell'area portuale e del terminal per le imbarcazioni di collegamento con le Isole Egadi. Sono presenti parcheggi per i residenti, parcheggi a pagamento sia pubblici che privati. Nelle vicinanze, sono presenti Chiese, uffici pubblici, esercizi commerciali, scuole etc.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 909, Sub. 4, Zc. 1^, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'edificio che contiene l'unità immobiliare della presente perizia, ricade nel Piano Regolatore Generale di Trapani nella Zona Territoriale omogenea "A.1" - Zona del centro storico urbano. La Zona Omogenea del centro storico urbano "A.1" è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, al restauro, al consolidamento, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 55/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Trapani (TP) - VIA PORTA GRAZIA n. 9, piano 1°		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 909, Sub. 4, Zc. 1 ^, Categoria A3	Superficie	91,44 mq
Stato conservativo:	L'immobile necessita di interventi nei pavimenti e nei solai d'interpiano, le rifiniture sono di modesta qualità, la produzione di acqua calda sanitaria avviene con scaldabagno elettrico. La cucina viene alimentata con bombola a gas. Gli impianti elettrico e idrico sono del tipo sottotraccia, quello elettrico è provvisto di interruttore differenziale salvavita, ma non è in possesso di certificazione di conformità.		
Descrizione:	L'immobile fa parte di un edificio ubicato nel centro storico di Trapani, in prossimità dell'area portuale e del terminal per le imbarcazioni di collegamento con le Isole Egadi. Sono presenti parcheggi per i residenti, parcheggi a pagamento sia pubblici che privati. Nelle vicinanze, sono presenti Chiese, uffici pubblici, esercizi commerciali, scuole etc.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:			