

# TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Barbera Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2024 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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



Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Monte San Giuliano n. 77, piano Terzo.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Monte San Giuliano n. 77, piano Quarto.....	4
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	7
Precisazioni .....	7
Patti.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	12
Vincoli od oneri condominiali.....	13
Lotto 2 .....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarità .....	13
Confini .....	13
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali .....	15
Precisazioni.....	15
Patti.....	16
Stato conservativo .....	16
Parti Comuni.....	16
Servitù, censo, livello, usi civici.....	16



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Stima / Formazione lotti.....	21
<b>Lotto 1</b> .....	21
<b>Lotto 2</b> .....	22
Riepilogo bando d'asta.....	25
<b>Lotto 1</b> .....	25
<b>Lotto 2</b> .....	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 64/2024 del R.G.E.....	27
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 84.560,00</b> .....	27
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 69.615,00</b> .....	27



All'udienza del 29/10/2024, il sottoscritto Arch. Barbera Patrizia, con studio in Via Torrearsa 106 - 91027 - Paceco (TP), email arch.patriziabarbera@gmail.com, PEC patrizia.barbera@archiworldpec.it, Tel. 329 7159573, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/10/2024 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 Monte San Giuliano n. 77, piano Terzo
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Monte San Giuliano n. 77, piano Quarto

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA MONTE SAN GIULIANO N. 77, PIANO TERZO**

L'immobile oggetto del procedimento è un appartamento per civile abitazione di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sito al piano terzo di un edificio condominiale. Il condominio è composto da sei livelli fuori terra: al piano terra di esso troviamo l'ingresso al condominio, a cui è permesso l'accesso all'appartamento, mentre i restanti quattro sono adibiti ad appartamenti serviti da una scala condominiale e un ascensore, al sesto livello troviamo una terrazza e un piccolo ambiente destinato a lavanderia di pertinenza esclusiva dell'appartamento.

L'edificio presenta l'ingresso in una strada secondaria parallela a una delle arterie di collegamento alla città di Trapani ed è ubicato in un contesto residenziale-popolare.

Nel quartiere sono presenti le principali infrastrutture: alcune attività commerciali di vario genere, parcheggi ed una chiesa.

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.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA MONTE SAN GIULIANO N. 77, PIANO QUARTO**

L'immobile oggetto del procedimento è un appartamento per civile abitazione di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sito al piano quarto di un edificio condominiale. Il condominio è composto da sei livelli fuori terra: al piano terra di esso troviamo l'ingresso al condominio, a cui è permesso l'accesso all'appartamento, mentre i restanti quattro sono adibiti ad appartamenti serviti da una scala condominiale e un ascensore, al sesto livello troviamo una terrazza e un piccolo ambiente destinato a lavanderia di pertinenza esclusiva dell'appartamento.

L'edificio presenta l'ingresso in una strada secondaria parallela a una delle arterie di collegamento alla città di



Trapani ed è ubicato in un contesto residenziale-popolare.

Nel quartiere sono presenti le principali infrastrutture: alcune attività commerciali di vario genere, parcheggi ed una chiesa.

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Monte San Giuliano n. 77, piano Terzo

### 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 1/1)

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

L'edificio pignorato si trova in una parallela della Via Palermo nel comune di Trapani.

L'immobile in oggetto confina a sud con la Via Monte San Giuliano che permette l'accesso all'edificio, a nord proprietà

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ad est con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e ad ovest con appartamento complanare.

**CONSISTENZA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	143,00 mq	151,00 mq	1	151,00 mq	3,20 m	Terzo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>151,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>151,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento si trova al terzo piano ed è composto dai seguenti vani:

Ingresso, Salone, Cucina, Ripostiglio, Cameretta, Camera, Bagno e veranda coperta.

Al piano sesto dell'immobile troviamo un piccolo locale lavanderia ad uso esclusivo di circa 3 mq dotato di piccola finestra.

L'immobile oggetto di stima è nella zona centrale, nei pressi del Santuario della Madonna di Trapani, ben servito dai servizi commerciali, sia dai beni di prima necessità che ai servizi, si rilevano anche dei parcheggi pubblici nelle vicinanze dell'appartamento.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>27/03/1984</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 307, Part. 171, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A3 Cl.7, Cons. 6 vani Superficie catastale 153 mq Rendita € 387,34 Piano 3-6
Dal <b>27/03/1984</b> al <b>12/06/1995</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 307, Part. 171, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A3 Cl.7, Cons. 6 vani Superficie catastale 153 mq Rendita € 387,34 Piano 3-6
Dal <b>12/06/1995</b> al <b>30/07/2007</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 307, Part. 171, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A3 Cl.7, Cons. 6 vani Superficie catastale 153 mq Rendita € 387,34 Piano 3-6
Dal <b>30/07/2007</b> al <b>19/11/2024</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 307, Part. 171, Sub. 6, Zc. 2 Categoria A3 Cl.7, Cons. 6 vani Superficie catastale 153 mq



Rendita € 387,34  
Piano 3-6

Il titolare catastale al giorno 19/11/2024, data dell'ultima visura, corrisponde a quello reale.

## DATI CATASTALI

### Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	307	171	6	2	A3	7	6 vani	153 mq	387,34 €	3-6	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

La Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta coniugata ed in separazione dei beni nel momento dell'acquisto del bene pignorato.

Alla data del pignoramento esiste congruenza tra l'esecutato ed il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

L'immobile pignorato risulta occupato dalle figlie e dal fratello della debitrice esecutata.

## STATO CONSERVATIVO

Le condizioni dell'immobile oggetto di pignoramento, come appurato nel sopralluogo del 20/11/2024, 20/12/2024 e del 14/01/2025, sono da considerarsi in generale discrete, anche se le solette dei balconi presentano deterioramenti, inoltre alcune lastre di marmo della pavimentazione del balcone risultano staccate e le inferriate esterne arrugginite. Si precisa che il vano salone dell'appartamento presenta parte del pavimento mancante e il vano bagno presenta mancanza di piastrelle nella vasca probabilmente a seguito di un intervento di riparazione.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta essere inserito in un contesto condominiale, avente come parte comune un androne di ingresso al fabbricato, il vano scala e ascensore, una cisterna dell'acqua e relativo impianto idrico, un pozzo luce e all'ultimo piano il terrazzo.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della perizia di stima ha le seguenti caratteristiche costruttive:

**ESPOSIZIONE:** L'appartamento risulta avere esposizione sull'asse Nord-Sud, in particolare il vano salone a Sud e i vani ingresso cucina e camera da letto a Nord.

**ALTEZZA INTERNA UTILE:** Altezza media 3,20 metri

**STRUTTURE VERTICALI:** Muratura portanti in concio di tufo.

**SOLAI:** Latero-cementizi in discrete condizioni.

**COPERTURE:** Latero-cementizi in discrete condizioni.

**PAVIMENTAZIONE INTERNA:** Pavimenti con piastrelle in scaglietta di marmo e piastrelle in ceramica in discrete condizioni, tranne che per il salone dove sono in parte mancanti.

**PAVIMENTAZIONE ESTERNA:** La veranda coperta e i balconi sono pavimentate in gres porcellanato in discreto stato tranne che per alcune lastre di marmo distaccate, mentre la lavanderia e il lastrico solare al sesto piano sono pavimentati con mattoni di cemento.

**SCALE:** Le uniche scale presenti sono quelle comuni all'intero condominio e sono realizzate in calcestruzzo armato ed rivestite in marmo chiaro. Condizioni del vano scala discrete.

**IMPIANTO ELETTRICO:** Sottotraccia da 220 V.

**IMPIANTO IDRAULICO:** Sottotraccia.

**IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:** Non risulta nessun impianto di riscaldamento, non vi è presenza di caldaia.

**INFISSI ESTERNI ED INTERNI:** Gli infissi esterni sono di legno con vetro singolo e con tapparelle in pvc, tranne gli infissi a chiusura della veranda coperta che sono in alluminio, le porte interne sono in legno. Sia gli infissi esterni che interni sono in discrete condizioni. Portoncino d'ingresso all'appartamento del tipo blindato in legno con sopra luce in vetro. Portoncino d'ingresso all'immobile in alluminio e vetro.

**POSTO AUTO:** Assenza di posto auto. Area prospiciente che viene utilizzata per posto auto.

**TERRENO ESCLUSIVO:** L'immobile non ha terreno/giardino di pertinenza.

**DOTAZIONI CONDOMINIALI:** Aree condominiale interna con Androne d'ingresso, Vano scala e Ascensore, cisterna e relativo impianto idrico. Al sesto piano lastrico solare.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupata dalle figlie e dal fratello della debitrice esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/03/1984 al 24/01/1994	**** Omissis ****	<b>Voltura Atti</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		FODALE GIUSEPPE	23/07/1987	141303	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UR TRAPANI	16/04/1984	3909	3068/1984		
Dal 24/01/1994 al 12/06/1995	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento TRIBUNALE DI TRAPANI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			24/01/1994		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		TRAPANI	27/04/1994	725	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/06/1995 al 30/07/2007	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CAVASINO GIACOMO	12/06/1995	13119	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
UR TRAPANI	23/06/1995	1854			
Dal 23/07/2007 al 21/02/2025	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento TRIBUNALE DI TRAPANI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			30/07/2007	511	
		<b>Trascrizione</b>			



Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
TRAPANI	04/10/2007	17776.1/2007	
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Tarpani aggiornate al 17/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Pignoramento  
Iscritto a Trapani il 19/06/1998  
Reg. gen. 9691 - Reg. part. 971  
Importo: € 21.691,19  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 19.108,90
- **Ipoteca legale** derivante da Pignoramento  
Iscritto a Trapani il 09/06/2000  
Reg. gen. 10717 - Reg. part. 1135  
Importo: € 1.916.055,09  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.402.339,55

#### Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Trapani il 17/06/1998  
Reg. gen. 13055 - Reg. part. 11071  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Trapani il 08/10/1999

Reg. gen. 16889 - Reg. part. 13573

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

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

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Trapani il 29/09/2023

Reg. gen. 19807 - Reg. part. 16321

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

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

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Trapani il 17/06/2024

Reg. gen. 13000 - Reg. part. 10758

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

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

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare modello F23 e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 294,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile in oggetto secondo il Piano Regolatore Generale della Città di Trapani, le Prescrizioni Esecutive e il Regolamento Edilizio Comunale - rielaborazione parziale modificato a seguito del D.D.G. - DRU ARTA n. 42 del 12/02/2010, ricade interamente in Zona Omogenea "A.1" costituita dal nucleo storico dell'abitato del centro storico.

Negli edifici che non sono stati individuati nelle tavole del P.R.G. come edifici di particolare interesse storico, artistico o ambientale sono consentiti gli interventi di: 1) manutenzione ordinaria; 2) manutenzione straordinaria; 3) restauro e risanamento conservativo; 4) ristrutturazione edilizia nei limiti di cui al precedente articolo; 5) ripristino filologico; 6) completamento morfologico; 7) restauro urbano; 8) riqualificazione urbanistica e ambientale e di recupero di immobili a destinazioni specialistiche; 9) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 20, lett. e) della L.R. n° 71/1978 e alla Circolare Assessorato Regionale dei LLPP n° 8 del 13/08/1999. Sono consentiti eventuali interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati fatiscenti e pericolanti purché entro i limiti della sagoma e degli allineamenti preesistenti. Tutti gli interventi, anche con eventuali modifiche, integrazione e aggiunte, potranno essere specificati nel rispetto delle norme e delle prescrizioni della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n° 3/2000 in ogni caso i limiti inderogabili di densità edilizia sono fissati nelle Zone "A.1" e "A.2" dall'art. 7 del D.I. n° 1444/1968.

In attesa dell'approvazione degli elaborati di cui alla Circolare A.R.T.A./D.R.U. n° 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3), 4) del precedente comma.

Comunque gli interventi devono assicurare:

il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);

il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi etc.) e dei pieni

(l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico;

il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipo



logiche e funzionali;

l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);

il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde.

In ogni caso sono esclusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena, mensole sottobalcone e pensiline in c.l.s., gli intonaci plastici e/o cementiti nel rifacimento dei prospetti, coloriture e materiali di rivestimento per esterni alloctoni).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Al fine di verificare la regolarità urbanistica, la sottoscritta ha proceduto a fare regolare accesso agli atti presso l'UTC del Comune di Trapani prendendo visione di tutta la documentazione avendo ottenuto copia, si è appurato che il

suddetto immobile è provvisto di:

Licenza di Costruzione edilizia N. 459 del 08/07/1967;

Rinnovo della Licenza di Costruzione edilizia N. 459 del 08/07/1967 in data 20/05/1970;

Abitabilità del 31/03/1971.

Si evidenzia che non risulta nessuna pratica relativa alla chiusura di una veranda posta sul prospetto nord (opposto al prospetto principale di Via Monte San Giuliano) e che risulta abusiva.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile era sprovvisto di un Attestato di Certificazione energetica, pertanto lo scrivente, avendone i titoli necessari ed avendo ricevuto mandato dal Giudice nell'incarico di esperto estimatore, provvede alla relazione del suddetto Attestato con relativa trasmissione agli organi competenti. Riguardo all'impianto elettrico non si è venuti a possesso della dichiarazione di conformità. Per procedere all'adeguamento dell'unità immobiliare, con rilascio da parte della ditta installatrice del Certificato di Conformità secondo la normativa vigente, si prevede un costo pari a € 1.500,00 a carico dell'acquirente.

L'impianto idrico è sprovvisto della dichiarazione di conformità. Per procedere all'adeguamento dell'unità immobiliare, con rilascio da parte della ditta installatrice del Certificato di Conformità

secondo la normativa vigente, si prevede un costo pari a € 1.500,00 a carico dell'acquirente.  
L'impianto termico è sprovvisto della dichiarazione di conformità. Per procedere all'adeguamento dell'appartamento con rilascio da parte della ditta installatrice del Certificato di Conformità secondo la normativa vigente, si prevede un costo pari a € 1.500,00 a carico dell'acquirente.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Sono presenti oneri condominiali mensili pari a €50,00 (cinquanta euro).

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Monte San Giuliano n. 77, piano Quarto

## 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 1/1)

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'edificio pignorato si trova in una parallela della Via Palermo nel comune di Trapani.

L'immobile in oggetto confina a sud con la Via Monte San Giuliano che permette l'accesso all'edificio, a nord proprietà

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale e	Altezza	Piano
Abitazione	143,00 mq	153,00 mq	1	153,00 mq	3,20 m	Quarto
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>153,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>153,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento si trova al quarto piano ed è composto dai seguenti vani:

Ingresso, Salone, Cucina, Cameretta, Camera, due Bagni e veranda coperta.

Al piano sesto dell'immobile troviamo un piccolo locale lavanderia ad uso esclusivo di circa 3 mq dotato di piccola finestra.

L'immobile oggetto di stima è nella zona centrale, nei pressi del Santuario della Madonna di Trapani, ben servito dai servizi commerciali, sia dai beni di prima necessità che ai servizi, si rilevano anche dei parcheggi pubblici nelle vicinanze dell'appartamento.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 29/12/1973	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 307, Part. 171, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A3 Cl.7, Cons. 6 vani Superficie catastale 153 mq Rendita € 387,84 Piano 4-6
Dal 29/12/1973 al 15/07/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 307, Part. 171, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A3 Cl.7, Cons. 6 vani Superficie catastale 153 mq Rendita € 387,84 Piano 4-6
Dal 15/07/2003 al 15/03/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 307, Part. 171, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A3 Cl.7, Cons. 6 vani Superficie catastale 153 mq Rendita € 387,34 Piano 4-6

Dal 15/03/2004 al 06/06/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 307, Part. 171, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A3 Cl.7, Cons. 6 vani Superficie catastale 153 mq Rendita € 387,34 Piano 4-6
Dal 06/06/2005 al 19/11/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 307, Part. 171, Sub. 8, Zc. 2 Categoria A3 Cl.7, Cons. 6 vani Superficie catastale 153 mq Rendita € 387,84 Piano 4-6

Il titolare catastale al giorno 19/11/2024, data dell'ultima visura, corrisponde a quello reale.

### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	307	171	8	2	A3	7	6 vani	153 mq	387,34 €	4-6	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi dei dati catastali, inclusa planimetria catastale, e mediante il sopralluogo effettuato in data 14/01/2025 si è appurato che vi sono alcune anomalie e difformità, poichè in planimetria non è presente un tramezzo divisorio, altresì è indicato un tramezzo divisorio tra ingresso e ripostiglio che in realtà non è presente e una maggiore dimensione della porta della cucina, tutte queste difformità sono derivanti da un art. 9 presentato in data 18/07/2011 presso UTC di Trapani progetto di opere interne per una diversa distribuzione interna che non è stata completata.

Per tali motivi necessita un aggiornamento tramite DOCFA, per una spesa di circa €1.000,00

### PRECISAZIONI

La Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta coniugata ed in separazione dei beni nel momento dell'acquisto del bene pignorato.

Alla data del pignoramento esiste congruenza tra l'esecutato ed il soggetto titolare dei diritti reali oggetto di

pignoramento.

## PATTI

L'immobile pignorato risulta libero.

Nell'immobile non risultano contratti di locazione in essere, così come dichiarato dall'esecutato in fase di sopralluogo.

## STATO CONSERVATIVO

Le condizioni dell'immobile oggetto di pignoramento, come appurato nel sopralluogo del 20/11/2024, 20/12/2024 e del 14/01/2025, relativamente alla struttura sono da considerarsi in generale discrete, anche se le solette dei balconi presentano deterioramenti, inoltre alcune pareti presentano dei distaccamenti dell'intonaco/pittura.

L'appartamento non risulta abitabile per via di una probabile ristrutturazione che non è stata portata a termine, si precisa che non è provvisto di impianto elettrico funzionante, nè idrico infatti non vi la definizione dei due bagni iniziati ma non conclusi, inoltre gli infissi esterni non sono del tutto funzionanti, gli infissi interni assenti tranne che la predisposizione delle porte scorrevoli/scrigno, le pareti sono solo intonacate e la pavimentazione è assente o in alcuni casi rattoppata con la vecchia pavimentazione.

## PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta essere inserito in un contesto condominiale, avente come parte comune un androne di ingresso al fabbricato, il vano scala e ascensore, una cisterna dell'acqua e relativo impianto idrico, un pozzo luce e all'ultimo piano il terrazzo.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto della perizia di stima ha le seguenti caratteristiche costruttive:

**ESPOSIZIONE:** L'appartamento risulta avere esposizione sull'asse Nord-Sud, in particolare il vano salone a Sud e i vani ingresso cucina e camera da letto a Nord.

**ALTEZZA INTERNA UTILE:** Altezza media 3,20 metri

**STRUTTURE VERTICALI:** Muratura portanti in concio di tufo.

**SOLAI:** Latero-cementizi in discrete condizioni.

**COPERTURE:** Latero-cementizi in discrete condizioni.

**PAVIMENTAZIONE INTERNA:** Pavimenti assenti tranne che in alcuni vani sono presenti le tracce del vecchio pavimento di piastrelle in scaglietta di marmo.

**PAVIMENTAZIONE ESTERNA:** La veranda coperta non presenta pavimentazione, i balconi sono pavimentati in piastrelle simil cotto in buono stato, mentre la lavanderia e il lastrico solare al sesto piano sono pavimentati con mattoni di cemento.

SCALE: Le uniche scale presenti sono quelle comuni all'intero condominio e sono realizzate in calcestruzzo armato ed rivestite in marmo chiaro. Condizioni del vano scala discrete.

IMPIANTO ELETTRICO: Sottotraccia da 220 V. ma non funzionante

IMPIANTO IDRAULICO: Sottotraccia ma non funzionante.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: Non risulta nessun impianto di riscaldamento, non vi è presenza di caldaia.

INFISSI ESTERNI ED INTERNI: Gli infissi esterni sono di legno con vetro singolo e con tapparelle in pvc, in alcuni casi non perfettamente funzionanti, le porte interne non sono presenti tranne che le predisposizioni degli scorrevoli/scrigno. Portoncino d'ingresso all'appartamento del tipo blindato in legno con sopra luce in vetro. Portoncino d'ingresso all'immobile in alluminio e vetro.

POSTO AUTO: Assenza di posto auto. Area prospiciente che viene utilizzata per posto auto.

TERRENO ESCLUSIVO: L'immobile non ha terreno/giardino di pertinenza.

DOTAZIONI CONDOMINIALI: Aree condominiale interna con Androne d'ingresso, Vano scala e Ascensore, cisterna e relativo impianto idrico. Al sesto piano lastrico solare.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1973 al 15/07/2003	**** Omissis ****	Voltura Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FODALE GIUSEPPE	29/12/1973	704	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/07/2003 al 15/03/2004	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CAVASINO GIACOMO	15/07/2003	45072	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
		UR TRAPANI	17/07/2003	2766
		<b>Atto di compravendita</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
		CAVASINO GIACOMO	15/03/2004	49148
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
		TRAPANI	06/04/2004	7740
		<b>Atto di compravendita</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
		DI NATALE FRANCESCO	06/06/2005	10855
		<b>Trascrizione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
		<b>Registrazione</b>		
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
		UR TRAPANI	13/06/2005	11862
Dal 15/03/2004 al 06/06/2005	**** Omissis ****			
Dal 06/06/2005 al 21/02/2025	**** Omissis ****			

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 risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Trapani aggiornate al 17/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ordinanza di sequestro conservativo**

Trascritto a Trapani il 29/09/2023

Reg. gen. 19807 - Reg. part. 16321

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

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

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a Trapani il 17/06/2024

Reg. gen. 13000 - Reg. part. 10758

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

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

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel presentare modello F23 e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 294,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile in oggetto secondo il Piano Regolatore Generale della Città di Trapani, le Prescrizioni Esecutive e il Regolamento Edilizio Comunale - rielaborazione parziale modificato a seguito del D.D.G. - DRU ARTA n. 42 del 12/02/2010, ricade interamente in Zona Omogenea "A.1" costituita dal nucleo storico dell'abitato del centro storico.

Negli edifici che non sono stati individuati nelle tavole del P.R.G. come edifici di particolare interesse storico, artistico o ambientale sono consentiti gli interventi di: 1) manutenzione ordinaria; 2) manutenzione straordinaria; 3) restauro e risanamento conservativo; 4) ristrutturazione edilizia nei limiti di cui al precedente articolo; 5) ripristino filologico; 6) completamento morfologico; 7) restauro urbano; 8) riqualificazione urbanistica e ambientale e di recupero di immobili a destinazioni specialistiche; 9) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 20, lett. e) della L.R. n° 71/1978 e alla Circolare Assessorato Regionale dei LL.PP n° 8 del 13/08/1999. Sono consentiti altresì eventuali interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati fatiscenti e pericolanti purché entro i limiti della sagoma e degli allineamenti preesistenti. Tutti gli interventi, anche con eventuali modifiche, integrazione e aggiunte, potranno essere specificati nel rispetto delle norme e delle prescrizioni della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n° 3/2000 in ogni caso i limiti inderogabili di densità edilizia sono fissati nelle Zone "A.1" e "A.2" dall'art. 7 del D.I. n° 1444/1968.

In attesa dell'approvazione degli elaborati di cui alla Circolare A.R.T.A./D.R.U. n° 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3), 4) del precedente comma.

Comunque gli interventi devono assicurare:

il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale);

il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico;

il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipo



logiche e funzionali;

l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro);

il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde.

In ogni caso sono esclusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena, mensole sottobalcone e pensiline in c.l.s., gli intonaci plastici e/o cementiti nel rifacimento dei prospetti, coloriture e materiali di rivestimento per esterni alloctoni).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Al fine di verificare la regolarità urbanistica, la sottoscritta ha proceduto a fare regolare accesso agli atti presso l'UTC del Comune di Trapani prendendo visione di tutta la documentazione avendo ottenuto copia, si è appurato che il

suddetto immobile è provvisto di:

Licenza di Costruzione edilizia N. 459 del 08/07/1967;

Rinnovo della Licenza di Costruzione edilizia N. 459 del 08/07/1967 in data 20/05/1970;

Abitabilità del 31/03/1971.

Comunicazione in data 18/07/2011 ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 37/1985 del 13/11/2001 per lavori opere interne.

La diversa distribuzione è conforme alla comunicazione art.9 per opere interne, ma risulta difforme rispetto alla planimetria catastale.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'immobile era sprovvisto di un Attestato di Certificazione energetica, pertanto lo scrivente, avendone i titoli necessari ed avendo ricevuto mandato dal Giudice nell'incarico di esperto estimatore, provvede alla relazione del suddetto Attestato con relativa trasmissione agli organi competenti.

L'appartamento in fase di ristrutturazione non presenta impianti funzionanti.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Sono presenti oneri condominiali mensili pari a €50,00 (cinquanta euro).

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Monte San Giuliano n. 77, piano Terzo  
L'immobile oggetto del procedimento è un appartamento per civile abitazione di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sito al piano terzo di un edificio condominiale. Il condominio è composto da sei livelli fuori terra: al piano terra di esso troviamo l'ingresso al condominio, a cui è permesso l'accesso all'appartamento, mentre i restanti quattro sono adibiti ad appartamenti serviti da una scala condominiale e un ascensore, al sesto livello troviamo una terrazza e un piccolo ambiente destinato a lavanderia di pertinenza esclusiva dell'appartamento. L'edificio presenta l'ingresso in una strada secondaria parallela a una delle arterie di collegamento alla città di Trapani ed è ubicato in un contesto residenziale-popolare. Nel quartiere sono presenti le principali infrastrutture: alcune attività commerciali di vario genere, parcheggi ed una chiesa.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 307, Part. 171, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 120.800,00  
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:  
ubicazione  
dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di  
eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda  
e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita  
un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro  
quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della



stima,

hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trapani (TP) - Via Monte San Giuliano n. 77, piano Terzo	151,00 mq	800,00 €/mq	€ 120.800,00	100,00%	€ 120.800,00
Valore di stima:					€ 120.800,00

Valore di stima: € 105.700,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	20,00	%

Valore finale di stima: € 84.560,00

### LOTTO 2

- Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Monte San Giuliano n. 77, piano Quarto**  
 L'immobile oggetto del procedimento è un appartamento per civile abitazione di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sito al piano quarto di un edificio condominiale. Il condominio è composto da sei livelli fuori terra: al piano terra di esso troviamo l'ingresso al condominio, a cui è permesso l'accesso all'appartamento, mentre i restanti quattro sono adibiti ad appartamenti serviti da una scala condominiale e un ascensore, al sesto livello troviamo una terrazza e un piccolo ambiente destinato a lavanderia di pertinenza esclusiva dell'appartamento. L'edificio presenta l'ingresso in una strada secondaria parallela a una delle arterie di collegamento alla città di Trapani ed è ubicato in un contesto residenziale-popolare. Nel quartiere sono presenti le principali infrastrutture: alcune attività commerciali di vario genere, parcheggi ed una chiesa.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 307, Part. 171, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A3  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 122.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



Bene N° 2 - Appartamento Trapani (TP) - via Monte San Giuliano n. 77, piano Quarto	153,00 mq	800,00 €/mq	€ 122.400,00	100,00%	€ 122.400,00
Valore di stima:					€ 122.400,00

Valore di stima: € 107.100,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	35,00	%

**Valore finale di stima: € 69.615,00**

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.

Paceco, li 27/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Barbera Patrizia

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di provenienza del Lotto 1
- ✓ N° 2 Atto di provenienza - Atto di provenienza del Lotto 2
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Stralcio di mappa del Lotto 1 - Fg. 307 P.lla 171 Sub 6
- ✓ N° 4 Estratti di mappa - Stralcio di mappa del Lotto 2 - Fg. 307 P.lla 171 Sub 8
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria catastale del Lotto 1 - Fg. 307 P.lla 171 Sub 6
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetria catastale del Lotto 2 - Fg. 307 P.lla 171 Sub 8
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - Visura storica catastale del Lotto 1 - Fg. 307 P.lla 171 Sub 6
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visura storica catastale del Lotto 2 - Fg. 307 P.lla 171 Sub 8

- ✓ N° 9 Foto - Fotografie ritraenti il Lotto 1
- ✓ N° 10 Foto - Fotografie ritraenti il Lotto 2
- ✓ N° 11 Tavola del progetto - Pianta piano terzo e sesto del Lotto 1
- ✓ N° 12 Tavola del progetto - Pianta piano quarto e sesto del Lotto 2
- ✓ N° 13 Concessione edilizia - Licenza di costruzione N. 459 del 18/07/1967
- ✓ N° 14 Tavola del progetto - Pianta progetto della Licenza di costruzione N. 459 del 18/07/1967
- ✓ N° 15 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di abitabilità del 31/03/1971
- ✓ N° 16 Altri allegati - Comunicazione Art. 9 relativo al quarto piano del Lotto 2
- ✓ N° 17 Google maps - Indicazione su Google maps dell'immobile del Lotto 1
- ✓ N° 18 Google maps - Indicazione su Google maps dell'immobile del Lotto 2
- ✓ N° 19 Altri allegati - Comunicazioni inizio operazioni peritali al Debitore
- ✓ N° 20 Altri allegati - Comunicazioni inizio operazioni peritali avv. Creditore
- ✓ N° 21 Altri allegati - Comunicazioni Primo rinvio operazioni peritali avv. Creditore
- ✓ N° 22 Altri allegati - Comunicazioni Secondo rinvio operazioni peritali avv. Creditore
- ✓ N° 23 Altri allegati - Verbale Sopralluogo del Lotto 1 e Lotto 2 del 20/11/2024
- ✓ N° 24 Altri allegati - Verbale Sopralluogo del Lotto 1 e Lotto 2 del 14/01/2025
- ✓ N° 25 Altri allegati - Comunicazione dell'avvenuto invio perizia ed allegati a Custode Giudiziario
- ✓ N° 26 Altri allegati - Comunicazione dell'avvenuto invio perizia ed allegati all'Avv. La Pergola
- ✓ N° 27 Altri allegati - Comunicazione dell'avvenuto invio perizia ed allegati all'Avv. Lombardini
- ✓ N° 28 Altri allegati - Comunicazione dell'avvenuto invio perizia ed allegati all'Avv. Massimino
- ✓ N° 29 Altri allegati - Comunicazione dell'avvenuto invio perizia ed allegati all'Avv. Sinatra



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Monte San Giuliano n. 77, piano Terzo  
L'immobile oggetto del procedimento è un appartamento per civile abitazione di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sito al piano terzo di un edificio condominiale. Il condominio è composto da sei livelli fuori terra: al piano terra di esso troviamo l'ingresso al condominio, a cui è permesso l'accesso all'appartamento, mentre i restanti quattro sono adibiti ad appartamenti serviti da una scala condominiale e un ascensore, al sesto livello troviamo una terrazza e un piccolo ambiente destinato a lavanderia di pertinenza esclusiva dell'appartamento. L'edificio presenta l'ingresso in una strada secondaria parallela a una delle arterie di collegamento alla città di Trapani ed è ubicato in un contesto residenziale-popolare. Nel quartiere sono presenti le principali infrastrutture: alcune attività commerciali di vario genere, parcheggi ed una chiesa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 307, Part. 171, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico, l'immobile in oggetto secondo il Piano Regolatore Generale della Città di Trapani, le Prescrizioni Esecutive e il Regolamento Edilizio Comunale - rielaborazione parziale modificato a seguito del D.D.G. - DRU ARTA n. 42 del 12/02/2010, ricade interamente in Zona Omogenea "A.1" costituita dal nucleo storico dell'abitato del centro storico. Negli edifici che non sono stati individuati nelle tavole del P.R.G. come edifici di particolare interesse storico, artistico o ambientale sono consentiti gli interventi di: 1) manutenzione ordinaria; 2) manutenzione straordinaria; 3) restauro e risanamento conservativo; 4) ristrutturazione edilizia nei limiti di cui al precedente articolo; 5) ripristino filologico; 6) completamento morfologico; 7) restauro urbano; 8) riqualificazione urbanistica e ambientale e di recupero di immobili a destinazioni specialistiche; 9) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 20, lett. e) della L.R. n° 71/1978 e alla Circolare Assessorato Regionale dei LL.PP n° 8 del 13/08/1999. Sono consentiti altresì eventuali interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati fatiscenti e pericolanti purché entro i limiti della sagoma e degli allineamenti preesistenti. Tutti gli interventi, anche con eventuali modifiche, integrazione e aggiunte, potranno essere specificati nel rispetto delle norme e delle prescrizioni della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n° 3/2000 in ogni caso i limiti inderogabili di densità edilizia sono fissati nelle Zone "A.1" e "A.2" dall'art. 7 del D.I. n° 1444/1968. In attesa dell'approvazione degli elaborati di cui alla Circolare A.R.T.A./D.R.U. n° 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3), 4) del precedente comma. Comunque gli interventi devono assicurare: il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale); il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico; il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipo logiche e funzionali; l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro); il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde. In ogni caso sono esclusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena, mensole sottobalcone e pensiline in c.l.s., gli intonaci plastici e/o cementiti nel rifacimento dei prospetti, coloriture e materiali di rivestimento per esterni alloctoni).

**Prezzo base d'asta: € 84.560,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Monte San Giuliano n. 77, piano Quarto  
L'immobile oggetto del procedimento è un appartamento per civile abitazione di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sito al piano quarto di un edificio condominiale. Il condominio è composto da sei livelli fuori terra: al piano terra di esso troviamo l'ingresso al condominio, a cui è permesso l'accesso all'appartamento, mentre i restanti quattro sono adibiti ad appartamenti serviti da una scala condominiale e un ascensore, al sesto livello troviamo una terrazza e un piccolo ambiente destinato a lavanderia di pertinenza esclusiva dell'appartamento. L'edificio presenta l'ingresso in una strada secondaria parallela a una delle arterie di collegamento alla città di Trapani ed è ubicato in un contesto residenziale-popolare. Nel quartiere sono presenti le principali infrastrutture: alcune attività commerciali di vario genere, parcheggi ed una chiesa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 307, Part. 171, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Dal punto di vista urbanistico, l'immobile in oggetto secondo il Piano Regolatore Generale della Città di Trapani, le Prescrizioni Esecutive e il Regolamento Edilizio Comunale - rielaborazione parziale modificato a seguito del D.D.G. - DRU ARTA n. 42 del 12/02/2010, ricade interamente in Zona Omogenea "A.1" costituita dal nucleo storico dell'abitato del centro storico. Negli edifici che non sono stati individuati nelle tavole del P.R.G. come edifici di particolare interesse storico, artistico o ambientale sono consentiti gli interventi di: 1) manutenzione ordinaria; 2) manutenzione straordinaria; 3) restauro e risanamento conservativo; 4) ristrutturazione edilizia nei limiti di cui al precedente articolo; 5) ripristino filologico; 6) completamento morfologico; 7) restauro urbano; 8) riqualificazione urbanistica e ambientale e di recupero di immobili a destinazioni specialistiche; 9) ristrutturazione urbanistica, di cui all'art. 20, lett. e) della L.R. n° 71/1978 e alla Circolare Assessorato Regionale dei LL.PP n° 8 del 13/08/1999. Sono consentiti altresì eventuali interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati fatiscenti e pericolanti purché entro i limiti della sagoma e degli allineamenti preesistenti. Tutti gli interventi, anche con eventuali modifiche, integrazioni e aggiunte, potranno essere specificati nel rispetto delle norme e delle prescrizioni della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n° 3/2000 in ogni caso i limiti inderogabili di densità edilizia sono fissati nelle Zone "A.1" e "A.2" dall'art. 7 del D.I. n° 1444/1968. In attesa dell'approvazione degli elaborati di cui alla Circolare A.R.T.A./D.R.U. n° 3/2000 sono consentiti soltanto gli interventi 1), 2), 3), 4) del precedente comma. Comunque gli interventi devono assicurare: il rispetto del sistema dei rapporti tra lo spazio pubblico e quello privato (androne, cortili, scale); il rispetto dell'originario schema compositivo dei vuoti (porte, finestre, balconi etc.) e dei pieni (l'opera muraria) e non la mera riproposizione delle aperture esistenti, secondo la distribuzione proposta dal progetto architettonico; il mantenimento degli elementi della partitura architettonica, delle opere di finitura e delle parti tipo logiche e funzionali; l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e di sostituzione di elementi fatiscenti (elementi in pietra, infissi in legno, ringhiere in ferro); il mantenimento di tegole a coppi di tipo siciliano o di altro tipo laddove preesistente o documentato per il manto di copertura delle falde. In ogni caso sono esclusi elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche del centro storico (serrande avvolgibili, infissi in alluminio anodizzato, balconi con parapetti in muratura piena, mensole sottobalcone e pensiline in c.l.s., gli intonaci plastici e/o cementiti nel rifacimento dei prospetti, coloriture e materiali di rivestimento per esterni alloctoni).

**Prezzo base d'asta: € 69.615,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 64/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 84.560,00**

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Trapani (TP) - Via Monte San Giuliano n. 77, piano Terzo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 307, Part. 171, Sub. 6, Zc. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	151,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le condizioni dell'immobile oggetto di pignoramento, come appurato nel sopralluogo del 20/11/2024, 20/12/2024 e del 14/01/2025, sono da considerarsi in generale discrete, anche se le solette dei balconi presentano deterioramenti, inoltre alcune lastre di marmo della pavimento del balcone risultano staccate e le inferriate esterne arrugginite. Si precisa che il vano salone dell'appartamento presenta parte del pavimento mancante e il vano bagno presenta mancanza di piastrelle nella vasca probabilmente a seguito di un intervento di riparazione.		
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto del procedimento è un appartamento per civile abitazione di proprietà di **** Omissis **** sito al piano terzo di un edificio condominiale. Il condominio è composto da sei livelli fuori terra: al piano terra di esso troviamo l'ingresso al condominio, a cui è permesso l'accesso all'appartamento, mentre i restanti quattro sono adibiti ad appartamenti serviti da una scala condominiale e un ascensore, al sesto livello troviamo una terrazza e un piccolo ambiente destinato a lavanderia di pertinenza esclusiva dell'appartamento. L'edificio presenta l'ingresso in una strada secondaria parallela a una delle arterie di collegamento alla città di Trapani ed è ubicato in un contesto residenziale-popolare. Nel quartiere sono presenti le principali infrastrutture: alcune attività commerciali di vario genere, parcheggi ed una chiesa.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupata dalle figlie e dal fratello della debitrice esecutata **** Omissis ****.		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 69.615,00**

Bene N° 2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Trapani (TP) - via Monte San Giuliano n. 77, piano Quarto		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 307, Part. 171, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	153,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Le condizioni dell'immobile oggetto di pignoramento, come appurato nel sopralluogo del 20/11/2024, 20/12/2024 e del 14/01/2025, relativamente alla struttura sono da considerarsi in generale discrete, anche se le solette dei balconi presentano deterioramenti, inoltre alcune pareti presentano dei distaccamenti dell'intonaco/pittura. L'appartamento non risulta abitale per via di una probabile ristrutturazione che non è stata portata a termine, si precisa che non è provvisto di impianto elettrico funzionante, nè idrico infatti non vi la definizione dei due bagni iniziati ma non conclusi, inoltre gli infissi esterni non sono del tutto funzionanti, gli infissi interni assenti tranne che la predisposizione delle porte		

	scorrevoli/scrigno, le pareti sono solo intonacate e la pavimentazione è assente o in alcuni casi rattoppata con la vecchia pavimentazione.
<b>Descrizione:</b>	L'immobile oggetto del procedimento è un appartamento per civile abitazione di proprietà di **** Omissis **** sito al piano quarto di un edificio condominiale. Il condominio è composto da sei livelli fuori terra: al piano terra di esso troviamo l'ingresso al condominio, a cui è permesso l'accesso all'appartamento, mentre i restanti quattro sono adibiti ad appartamenti serviti da una scala condominiale e un ascensore, al sesto livello troviamo una terrazza e un piccolo ambiente destinato a lavanderia di pertinenza esclusiva dell'appartamento. L'edificio presenta l'ingresso in una strada secondaria parallela a una delle arterie di collegamento alla città di Trapani ed è ubicato in un contesto residenziale-popolare. Nel quartiere sono presenti le principali infrastrutture: alcune attività commerciali di vario genere, parcheggi ed una chiesa.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

