

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe,

nell'Esecuzione Immobiliare n. 77/2025 R.G.E.

promossa da

Omissis

contro

Omissis

Omissis

Omissis

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10

In data 19/01/2026, il sottoscritto Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe, con studio in Corso Italia, 63 - 91100 - Trapani (TP), email napoligiuseppe@libero.it, PEC giuseppe.napoli@peritiagrari.pro, Tel. 0923872834, Fax 0923872834, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/01/2026 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 Colonnello Romey n. 68 (Coord. Geografiche: N 38°01'189" E 12°52'353")

Il sopralluogo presso l'immobile, comunicato alle parti dal custode giudiziario con racc.ta a/r del 02/02/2026, è stato eseguito in data 10/02/2026 alle ore 12,00 con la presenza del Custode Giudiziario, Avv. Girolamo Indelicato e dei debitori esegutati Sigg.ri Omissis, Omissis e Omissis (allegato n. 1 verbale di sopralluogo).

Appartamento per civile abitazione, posto al piano quinto, censito al catasto fabbricati al foglio 4 particella 134 sub. 38

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Colonnello Romey n. 68

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 esegutati:

- Omissis (Usufrutto 1/2)
Codice fiscale: Omissis

- Omissis (Usufrutto 1/2)
Codice fiscale: Omissis

- Omissis (Nuda proprietà 1/1)
Codice fiscale: Omissis

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

- Omissis (Usufrutto 1/2)
- Omissis (Usufrutto 1/2)
- Omissis (Nuda proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento in descrizione è confinante a nord con la via degli Oleandri, a est con corte comune, a sud con vano scala e appartamento complanare e ad ovest con la via Colonnello Romey.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione piano quinto	124,20 mq	143,65 mq	1,00	143,65 mq	3,00 m	quinto
Balcone "lato Est"	4,50 mq	4,50 mq	0,25	1,13 mq	3,00 m	quinto
Balcone "lato Ovest"	5,40 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	3,00 m	quinto
Totale superficie convenzionale:				146,13 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				146,13 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	134	38	2	A3	6	6,5 vani	147 mq	352,48 €	5	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi è corrispondente alla planimetria catastale (allegato n. 4).

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare di cui trattasi, ad oggi si presenta in discreto stato conservativo e di manutenzione, in particolare si rilevano macchie scure di umido nella camera 2 e nella cucina (lato est), determinate da fenomeni di condensa a causa dei ponti termici esistenti nell'involucro edilizio; dal punto di vista generale, si rileva che in detta unità immobiliare, da diversi anni, non risultano eseguiti interventi di ordinaria manutenzione.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare ha diritto alla comproprietà delle parti comuni e degli impianti dell'edificio di cui fa parte, stabiliti per legge, uso e destinazione nei condomini edilizi a norma dell'art. 1117 C.C.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in descrizione è un appartamento per civile abitazione posto al piano quinto, sito in Trapani via Colonnello Romey n. 68.

Il compendio pignorato fa parte di un complesso edilizio, realizzato alla fine degli anni 50, ubicato in una zona interamente urbanizzata e ben servita dai negozi di prima necessità e da uffici vari, in una delle vie perpendicolari alla via G.B. Fardella (principale arteria viaria della città), nelle vicinanze del Campo ex CONI, del lungomare Dante Alighieri e dalla centralissima piazza Vittorio Emanuele.

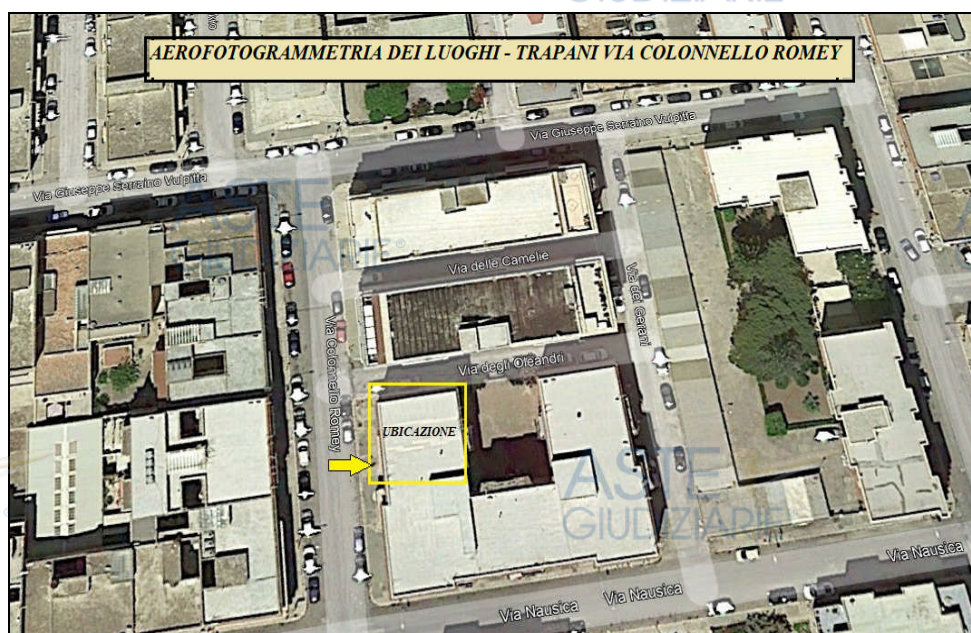


FIGURA 1: STATO DEI LUOGHI RILEVATO DA GOOGLE EARTH

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in questione, comprende sei elevazioni f.t. di cui il piano terra destinato a locali di deposito ed i piani soprastanti destinati a civile abitazione (con n. 3 unità per piano) ed è realizzato con struttura intelaiata con travi e pilastri in c.a., fondazioni con travi e cordoli in c.a., tomagnatura e tramezzatura in conci e segati di tufo, solai in latero cemento, copertura a terrazzo e prospetto esterno rifinito con intonaco cementizio rasato con l'intero piano terra rivestito in pietra grezza a "faccia vista" (allegato n. 2 foto n. 1-2-3); l'accesso all'edificio avviene tramite androne condominiale, con vano ascensore, interamente rifinito, con scala in c.a. rivestita in marmo e con ringhiera di protezione in ferro.



FIGURA 2: PANORAMICA ESTERNA DELL'EDIFICIO

L'appartamento, indicato con interno n. 13, è composto da: un ingresso-corridoio che disserva in senso orario un salone pranzo, una camera da letto matrimoniale, un bagno, una seconda camera, la cucina ed un vano studio, per una superficie utile di mq 124,20 e lorda di mq 143,65, oltre due balconi di mq 4,50 e mq 5,40, prospicienti rispettivamente sui lati est ed ovest (allegato n. 5 elaborato planimetrico).



FIGURA 3: ELABORATO PLANIMETRICO APPARTAMENTO

Le rifiniture interne sono del tipo economico: pareti e soffitti tonachinati e tinteggiati con idropittura lavabile, pavimentazione in mattoni di cemento e scaglietta con zocchetto in marmo, porte in legno tamburato finto mogano, infissi esterni in legno muniti di avvolgibili in plastica; infisso esterno del vano cucina in alluminio anodizzato; il bagno è provvisto di tutti i pezzi sanitari, con pavimentazione in scaglietta e rivestimento pareti con piastrelle di ceramica); impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sottotraccia collegato alla rete comunale, l'acqua calda sanitaria è garantita da scaldacqua elettrico; porta di ingresso in legno; impianto di citofono (allegato n. 2 foto dalla n. 4 alla n. 10).

L'unità immobiliare è sprovvista di impianto di riscaldamento o di raffrescamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai debitori eseguiti dei quali rappresenta la residenza anagrafica.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/01/1968 al 13/01/2014	Omissis per la quota di 1/1, da potere di Omissis Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Vito Poma	27/01/1968	43696	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	28/02/1968	2912	2702
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Trapani	13/02/1968	418			
Dal 14/01/2014 al 06/09/2017	Omissis per la quota di 1/3, Omissis per la quota di 1/3 e Omissis per la quota di 1/3, per successione legittima alla madre Omissis deceduta in Valderice in data 14/01/2014, per cui risulta trascritta la relativa accettazione tacita di eredità * Codice Fiscale/P.IVA:	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	13/01/2015	445	372
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Trapani	16/12/2014	2182	9990		
Dal 14/01/2014 al 07/09/2017	Omissis per la quota di 1/3, Omissis per la quota di 1/3 e Omissis per la quota di 1/3, per la successione a Omissis deceduta il	Atto di Accettazione Tacita di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Francesco Di	07/09/2017	23333	13529

14/01/2014 (allegato n. 6 nota di trascrizione) *	Codice Fiscale/P.IVA:	Natale				
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Trapani	07/06/2023	11858	9695	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 07/09/2017 ad oggi	Omissis per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto in regime di comunione legale dei beni, Omissis per la quota di 1/2 del diritto di usufrutto in regime di comunione legale dei beni, e Omissis per la quota di 1/1 della nuda proprietà, da potere di Omissis, Omissis e Omissis (sopra generalizzati) Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		notaio Francesco Di Natale	07/09/2017	23333	13529	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Trapani	18/09/2017	16842	13097	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Trapani	18/09/2017	5425 Serie 1/T				

* Relativamente alla successione in morte di Russo Rosa, si è accertata in capo ai danti causa Sigg.ri Omissis una precedente trascrizione della accettazione tacita di eredità, dipendente da altro atto di compravendita di altro immobile di provenienza ereditaria, eseguita in data 28/08/2017 ai n. 15866 reg. gen. / n. 12302 reg. part., non menzionata nella certificazione notarile agli atti (allegato n. 6).

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile presente nel fascicolo informatico, aggiornata al 04/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Trapani il 18/09/2017
Reg. gen. 16843 - Reg. part. 1480
Importo: € 260.000,00
A favore di Omissis
Contro Omissis, Omissis, Omissis
Capitale: € 130.000,00
Rogante: notaio Francesco Di Natale
Data: 07/09/2017
N° repertorio: 23334
N° raccolta: 13530

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 17/06/2022
Reg. gen. 12489 - Reg. part. 10452
A favore di Omissis
Contro Omissis, Omissis, Omissis
Note: Il procedimento di cui alla presente nota di trascrizione risulta estinto in data 30/06/2023 (come da documentazione in atti).
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 04/08/2025
Reg. gen. 17058 - Reg. part. 14295
A favore di Omissis
Contro Omissis, Omissis, Omissis

Da informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Trapani, si è accertato che gli oneri di cancellazione ammontano ad € 623,00 ossia € 35,00 per l'ipoteca volontaria ed € 294,00 per ogni trascrizione di verbale di pignoramento immobili.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio di cui fa parte l'appartamento in questione è stato costruito previo progetto approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Trapani nella seduta del 11/06/1958, in virtù della licenza di costruzione rilasciata in data 14/06/1958 alla Cooperativa Domus e Casa del Maestro (allegato n. 7); la costruzione è pertanto risalente ad epoca anteriore al 1° settembre 1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile rientra nella classe energetica "G", come da Attestato di Prestazione Energetica predisposto dallo scrivente Perito (allegato n. 8).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'appartamento dipende da un edificio condominiale, denominato Condominio Domus et Casa del Maestro; a seguito di richiesta effettuata presso la società amministratrice condominiale, Omissis, si rileva che sussiste la seguente posizione debitoria (allegato n. 9):

1. Importo annuo spese fisse (ordinarie)

Non essendo stata ancora convocata l'assemblea per l'approvazione del nuovo preventivo di spesa, si fa riferimento a quello dell'annualità precedente, dal quale risulta una quota di competenza dei debitori pari a € 823,39.

2. Spese straordinarie deliberate

Non risultano spese straordinarie deliberate nelle precedenti assemblee, ma non ancora scadute.

3. Spese scadute e non pagate (Ultimo biennio)

La situazione debitoria, distinta per annualità di gestione, è la seguente:

- Gestione 2024: Come da rendiconto approvato dall'assemblea del 07/02/2025, il debito ammonta a € 1.050,42, composto da:
 - € 823,39 per quota di competenza preventivo 2024;
 - € 200,00 per imposta di registro Decreto Ingiuntivo n. 18/2025;
 - € 27,03 come conguaglio gestione 2024.
- Gestione 2025: Non essendo ancora approvato il rendiconto consuntivo, si fa riferimento al preventivo e relativo riparto approvati il 07/02/2025, che prevedono:
 - € 823,39 per quota ordinaria di competenza;
 - € 74,18 per spese straordinarie (acquisto autobotti, richieste il 30/01/2025);
 - € 89,46 per spese straordinarie (consumo idrico 2° semestre 2024, richieste il 20/10/2025).

Debito Totale Complessivo

Alla luce di quanto sopra, l'esposizione debitoria complessiva maturata dai debitori eseguiti ammonta ad oggi a € 2.037,45.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la valutazione del bene di cui si tratta, fra i diversi metodi estimativi dedotti dagli insegnamenti della dottrina e della giurisprudenza, il sottoscritto C.T.U. ritiene giusto adottare il metodo di stima comunemente detto a Valore Commerciale, considerandolo nella fattispecie il più attendibile al fine di conoscere rapidamente il valore economico del bene.

Al fine di stabilire una scala di valori in cui inserire l'immobile in questione, si è disposta una scrupolosa indagine di mercato assumendo informazioni presso operatori del settore, agenzie immobiliari, intermediari e proprietari, nonché dalle quotazioni espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI I° Sem. 2025), facendo riferimento a situazioni di mercato, pregresse ed attuali, relative alle varie località, ed apportando eventuali correttivi o adeguamenti, in relazione alle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, tali da influenzare il prezzo al di fuori della fascia dei valori definiti.

Sulla base delle indagini espletate, i valori medi di mercato acquisiti nella zona per specifica tipologia, per appartamenti con caratteristiche di tipo economico, ammontano ad € 750,00/mq.

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

- **Bene N° 1** – Appartamento per civile abitazione, con caratteristiche di tipo economico, posto al piano quinto, ubicato a Trapani (TP) - Via Colonnello Romey n. 68
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 134, Sub. 38, Zc. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1) e Nuda proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento in Trapani (TP) - Via Colonnello Romey n. 68	146,13 mq	750,00 €/mq	€ 109.597,50	100,00%	€ 109.597,50
Valore di stima:					€ 109.597,50

Valore di stima: € 109.597,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Adeguamento e correzione della stima: il deprezzamento del valore del 15% a fianco indicato si applica per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria; nonché dal grado di appetibilità che assume, ad oggi, nel mercato immobiliare.	15,00	%

Valore finale di stima: € 93.000,00

Il valore finale è stato espresso in arrotondamento.

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 23/03/2026

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 - Verbale di sopralluogo del 10/02/2026
- ✓ N° 2 - Riprese fotografiche
- ✓ N° 3 - Visura catastale storica
- ✓ N° 4 - Planimetria catastale
- ✓ N° 5 - Elaborato planimetrico
- ✓ N° 6 - Trascrizioni per accettazione tacita di eredità danti causa
- ✓ N° 7 - Copia Licenza di costruzione del 14/06/1958
- ✓ N° 8 - Attestato di Prestazione Energetica
- ✓ N° 9 - Comunicazione amministratore condominiale

