

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedura esecutiva n.83/2025 RGE

G.E. Dott. Ciulla Anna Loredana



Promossa da

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.



Contro

██████████ E ██████████





RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Vincenza Martino



Incarico

In data 15/10/2025 il G.E. della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Trapani, Dott. Anna Loredana Ciulla, ha conferito alla scrivente Arch. Vincenza Martino, con studio in Trapani, nella via Trieste n.32, iscritta al n.804 dell'Albo degli Architetti, Conservatori, Paesaggisti e Pianificatori della Provincia di Trapani ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Trapani, incarico di Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento individuato dal n.83/2025 del Registro Generale delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Trapani.

In data 15/10/2025 la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari ha comunicato alla scrivente l'incarico conferito dal G.E.

In data 15/10/2025, la scrivente Arch. Vincenza Martino ha accettato l'incarico con modalità telematica.

Individuazione dei beni sottoposti a pignoramento

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili, intestati a:

- [REDACTED], nata a Erice (TP), [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]
- [REDACTED], nato a Custonaci (TP), il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]:

- **Bene n°1** – Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare a destinazione abitativa sita nel Comune di Trapani (TP), coordinate geografiche 38.023775, 12.538220. In Catasto al Foglio 3, p.lla 694 sub.6. L'accesso all'immobile avviene dalla via Cofano n.75, e l'appartamento è ubicato al piano primo.

Completezza della documentazione ex art.567 c.p.c.

La documentazione presente sul fascicolo risulta regolare e completa.

L'Atto di Pignoramento è stato notificato a [REDACTED] e [REDACTED] in data 07/07/2025.

In data 28/08/2025 l'Ufficiale Giudiziario ha consegnato al creditore procedente la notifica del pignoramento, unitamente all'Atto di Precetto ed al titolo esecutivo. Il pignoramento è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Trapani in data 05/09/2025.

Titolarità

I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare appartengono ai seguenti soggetti esecutati:

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- [REDACTED], nata a Erice (TP) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED],
residente in Trapani, nella via Cofano n.75, per la quota di 1/2 della piena proprietà. La
residenza del debitore coincide con l'immobile pignorato.

Stato civile dell'esecutato nel momento dell'acquisto del bene pignorato: coniugata.

PIENA PROPRIETA' 500/1000

- [REDACTED], nato a Custonaci (TP) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED],
residente in Trapani, nella via Cofano n.75, per la quota di 1/2 della piena proprietà. La
residenza del debitore coincide con l'immobile pignorato.

Stato civile dell'esecutato nel momento dell'acquisto del bene pignorato: coniugato.

PIENA PROPRIETA' 500/1000

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

Piena Proprietà 1000/1000

Sopralluogo del 10/11/2025

Per l'espletamento dell'incarico affidato dal G.E., in accordo con il Custode Giudiziario, Avv. Giuseppe Adragna, che ha provveduto ad inviare gli avvisi al debitore esecutato, in data 10/11/2025 la scrivente CTU Arch. Vincenza Martino ha eseguito il sopralluogo agli immobili oggetto di pignoramento.

Preliminarmente al sopralluogo peritale, il CTU ha acquisito le planimetrie catastali degli immobili, in modo tale da poterne verificare la corrispondenza con lo stato dei luoghi.

Non è stato necessario effettuare accessi forzosi, in quanto sui luoghi era presente il debitore che abita stabilmente negli immobili oggetto di pignoramento.

Alla data stabilita, il CTU, unitamente al Custode Giudiziario, si è recata presso l'immobile sito nella via Cofano n.75 del Comune di Trapani, ed ha provveduto ad effettuare una ricognizione dell'immobile, alcune misurazioni di verifica e tutte le riprese fotografiche che ha ritenuto opportuno per poter dare una chiara rappresentazione degli immobili pignorati e della loro consistenza, nonché degli spazi esterni. L'immobile costituisce la residenza dei debitori, Sig.ra [REDACTED], del coniuge [REDACTED] e dei figli.

Il CTU ha informato l'occupante in merito alla circostanza che qualsiasi atto che alteri lo stato di fatto e di diritto dell'immobile oggetto di garanzia del credito può costituire un reato penale.

Lo svolgimento del sopralluogo peritale è stato debitamente riportato nel verbale di accesso redatto dalla scrivente CTU e nel verbale redatto dal Custode Giudiziario, Avv. Giuseppe Adragna.



Regesto degli eventi che hanno portato al pignoramento immobiliare

Ai debitori eseguiti, i diritti di piena proprietà degli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti in forza di acquisto con atto pubblico del Notaio Cavasino Giacomo del 13 dicembre 1999 repertorio n. 27242 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trapani in data 16 dicembre 1999 al numero di registro generale 21545 e numero di registro particolare 17397 da [REDACTED] nato a Erice (TP) in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Trapani.

In data 11/04/2006, ai rogiti del Notaio Giacomo Cavasino, rep. 64176 racc. 10923, è stato stipulato tra la società mutuataria cedente Banca Nuova S.p.A. ed i sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] un contratto di mutuo fondiario con garanzia ipotecaria per l'importo di € 70.000,00 al tasso nominale annuo del 3,85% iniziale, da rimborsare in anni 25 e per rate n.300 mensili, comprensivi di capitale ed interessi, con iscrizione di ipoteca di primo grado sull'immobile oggetto del presente pignoramento, per l'importo complessivo di € 140.000,00, a garanzia del corretto adempimento nei pagamenti.

Tuttavia, i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] si sono resi gravemente inadempienti nel pagamento delle rate di mutuo e delle obbligazioni assunte. Nel frattempo, la società Amco Asset Management S.p.A. è subentrata nel credito ed è oggi l'unico soggetto legittimato ai fini del recupero del credito originariamente vantato da Banca Nuova S.p.A. nei confronti dei coniugi oggi eseguiti e degli eventuali garanti.

Con Atto di Precetto notificato in data 09/05/2025, Amco S.p.A. ha intimato ai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] il pagamento, in solido, entro il termine di giorni dieci dalla notificazione, la somma di € 69.752,51 comprensiva di interessi, sanzioni, spese e more.

Decorso infruttuosamente il termine concesso ai sensi dell'art.482 c.p.c., la società Amco S.p.A., e per essa la procuratrice Cribis Credit Management s.r.l., elettivamente domiciliata, rappresentata e difesa presso lo studio dell'Avv. Francesco Surdi, in Palermo, via Ammiraglio Gravina n.2/F, ha pignorato l'immobile sito in Trapani, nella via Cofano n.75, di proprietà dei coniugi debitori.

L'Atto di Pignoramento è stato notificato ai debitori in data 07/07/2025 ed iscritto a ruolo il 29/08/2025.

Descrizione della zona in cui si trovano i beni pignorati.

Il contesto in cui si trovano i beni oggetto di pignoramento è di tipo prevalentemente residenziale. In questa zona del Comune di Trapani, si trovano costruzioni residenziali risalenti agli anni 60/70, infatti si tratta di una zona di espansione del centro urbano, cresciuta intorno alla caserma dell'Esercito Italiano.

Ci troviamo a breve distanza dal centro commerciale di Trapani e dal Corso Piersanti Mattarella, prolungamento della principale arteria cittadina di Trapani, via G. B. Fardella.

La zona è dotata dei servizi principali, e vi si trovano tutte le principali attività commerciali e i servizi primari: farmacia, scuola, bar, esercizi commerciali alimentari.



Dal punto di vista immobiliare, la zona può non risultare particolarmente appetibile, perché caratterizzata da edilizia semplice e priva di pregio architettonico; tuttavia, essa è caratterizzata anche dalla presenza di abitazioni unifamiliari indipendenti che si sviluppano su due o tre livelli ed essendo una strada non particolarmente trafficata, si gode anche di una buona silenziosità. Inoltre, il balcone del soggiorno ha una visuale aperta sugli spazi verdi dell'antistante caserma e pertanto riceve una buona luminosità.

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva è un appartamento indipendente, posto al primo piano di un edificio, e condivide il vano scala e l'androne di ingresso con la palazzina confinante. Al piano sottostante, si trova un garage con accesso dalla strada, utilizzato come officina meccanica. Si segnala che il numero civico reale non corrisponde con il civico indicato sulla documentazione catastale.

Lotto Unico – Appartamento residenziale – Via Cofano n.75, Comune di Trapani.

Descrizione del Lotto Unico.

L'immobile definito come "Lotto Unico" è un appartamento indipendente che si sviluppa al piano primo di una palazzina che condivide androne e vano scala con la palazzina adiacente, con accesso dalla via Cofano n.75. L'abitazione si compone di: vano di ingresso, soggiorno-cucina con balcone sulla via Cofano, disimpegno, camera da letto matrimoniale, cameretta con pozzo luce, bagno con veranda chiusa ed utilizzata come ripostiglio. Al piano superiore, si trova un lastrico solare però di pertinenza dell'appartamento del piano secondo della palazzina adiacente.

L'immobile confina a nord con proprietà Pace o aventi causa, e ad est con proprietà Mucaria, a sud con la via Cofano e ad ovest con proprietà Giurlanda o aventi causa.

Tutto l'edificio si trova in buono stato di manutenzione, come il CTU ha potuto verificare durante il sopralluogo; tuttavia, sulla facciata sono presenti alcune lesioni fisiologiche dovute alla dilatazione dei ferri di armatura, ed al conseguente distacco del copriferro, nelle travi e nelle mensole dei balconi.

Dal punto di vista strutturale, l'edificio in elevazione è stato realizzato in muratura portante mista in conci di calcarenite locale e pilastri interni in c.a. con travi di collegamento ed i solai sono del tipo latero-cementizi. Tutti gli interni sono rifiniti al civile con intonaco; la pavimentazione è in ceramica monocottura, gli impianti sono sottotraccia e a norma. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi sono in alluminio a taglio termico di colore bianco, mentre i serramenti esterni (serrande) sono in pvc.

Lo smaltimento dei reflui avviene recapitando in fognatura comunale. L'approvvigionamento idrico avviene per mezzo di immagazzinamento dell'acqua nella cisterna posta sul lastrico solare.

Nel complesso, le condizioni di tutta l'unità immobiliare sono buone e l'immobile è abitabile.

Per quanto riguarda i dati metrici, il lotto occupa una superficie lorda di mq 96,80 circa. L'appartamento sviluppa al primo piano una superficie utile netta di mq 71,28 circa e mq 11,48 di superficie non residenziale. Il vano scala è in comune con l'unità immobiliare confinante.



La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 108,26. (SUPERFICIE COMMERCIALE).

Dati catastali attuali e corrispondenza – Lotto Unico

Intestati catastali:

- [REDACTED], nata a Erice (TP) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED],
residente in Trapani, nella via Cofano n.75, per la quota di 1/2 della piena proprietà. La residenza
del debitore coincide con l'immobile pignorato.

Stato civile dell'esecutato nel momento dell'acquisto del bene pignorato: coniugata.

- [REDACTED], nato a Custonaci (TP) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED],
residente in Trapani, nella via Cofano n.75, per la quota di 1/2 della piena proprietà. La residenza
del debitore coincide con l'immobile pignorato.

Stato civile dell'esecutato nel momento dell'acquisto del bene pignorato: coniugato.

BENI IN COMUNE DI TRAPANI, NCEU:

Foglio 3, p.la 694, sub.6, Categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare), Classe 6, Consistenza 4,5
vani, Rendita catastale € 267,27; sito in Trapani (TP), via Cofano n.41, in realtà via Cofano n.75,
piano primo; [REDACTED] 1/2 della piena proprietà, [REDACTED] ½ della piena
proprietà.

Diritto dei due coniugi: Piena proprietà per 1000/1000

Durante il sopralluogo peritale, il CTU ha verificato che non sussiste perfetta corrispondenza tra
lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente agli atti.

PRECISAZIONI

Nessuna precisazione da fare.

PATTI

Non sussistono patti.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di questa procedura esecutiva si trova in buono stato di manutenzione, come
già relazionato nella sezione dedicata alla descrizione.



PARTI COMUNI

L'androne ed il vano scala sono le parti comuni con l'unità immobiliare posta ad ovest dell'unità oggetto di pignoramento, oltre ai muri di confine.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come si evince dall'atto notarile con cui è stato acquistato l'immobile, esso viene venduto libero da pesi, oneri, vincoli e gravami, privilegi anche fiscali, diritti reali parziari a terzi spettanti, servitù passive, prelezioni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta stabilmente detenuto ed abitato dai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] e dai loro due figli, e nella loro piena disponibilità.

PROVENIENZE VENTENNALI DEL BENE

Gli odierni debitori sono divenuti proprietari del bene per atto di acquisto ai rogiti del Notaio Giacomo Cavasino di Trapani, con atto stipulato il 13 dicembre 1999, Rep. 27242, Raccolta 5121, registrato a Trapani il 16 dicembre 1999 al n.4302 serie IV, da potere del precedente proprietario [REDACTED], nato in Erice il giorno [REDACTED].

Al Sig. [REDACTED], l'immobile è pervenuto in forza dei seguenti titoli:

- quanto all'area su cui esso è stato edificato, in forza dell'atto di donazione ricevuto dal cessato notaio Giuseppe Di Vita in data 15 giugno 1965, registrato in Erice il 5 luglio 1965 al n.365;
- e quanto alla costruzione, per averla fatta in proprio, come verrà meglio spiegato nella sezione che riguarda la regolarità urbanistica ed edilizia.

Alla luce di quanto sopra, possiamo affermare che:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio della trascrizione del pignoramento (05/09/2025);
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE*Trascrizioni*

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti GRAVAMI:

- 1) **Verbale di pignoramento immobiliare**, trascritto dal Tribunale di Trapani, numero di repertorio 1168/2025, presso la Conservatoria di Trapani il 05/09/2025 Reg. Generale

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



n.19119, Reg. Particolare n.16065, a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY
S.P.A. sui seguenti beni:

NCEU del Comune di Trapani, foglio 3, part. 694 sub. 6.

Non sono presenti altri gravami.

Oneri di cancellazione

- Costi per la cancellazione del Verbale di Pignoramento Immobiliare:
Imposta Ipotecaria € 235,00
Imposta di Bollo € 59,00

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene oggetto di pignoramento ricade nella zona B1 del PRG del Comune di Trapani, Zona del tessuto urbano esistente e di completamento. Si applica l'art.106 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 106 - B.1 – Zona del tessuto urbano esistente e di completamento

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

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

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

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 m³/metro quadrato con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100 m³ 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 m³/metro quadrato per un massimo di 1.000 m³ con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100m³ 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 m³/metro quadrato con una altezza massima di metri 14,50; i parcheggi inerenti alle costruzioni si prevedono in misura di 10,00 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100 m³ 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 m²/100 m³, riducibili a 5,00 m²/100 m³ 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 plano-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 m³/metro quadrato.

Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato alla trascrizione del vincolo di destinazione d'uso ventennale alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.



REGOLARITA' URBANISTICA

Il D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), dopo la modifica prevista dal Decreto-Legge n. 76/2020 (Decreto Semplificazioni) ha definito lo stato legittimo degli immobili.

L'art. 9-bis, comma 1-bis del T.U. Edilizia dispone:

Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

Per verificare la legittimità urbanistica ed edilizia del bene, il CTU ha eseguito delle ricerche specifiche presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Trapani, dove ha riscontrato la presenza di un "Progetto di costruzione del piano primo e completamento del piano terra del fabbricato di civile abitazione, sito in Trapani, via Cofano Angolo con via da denominare" presentato da ██████████, approvato dal Sindaco a seguito del parere della Commissione Edilizia nella seduta del 17/09/1960, con Licenza n.473 del 21/09/1960.

Inoltre, è stata riscontrata la presenza di un ulteriore progetto in sanatoria per lavori di modifiche all'appartamento, riguardante la diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto approvato il 17/09/1960, senza aumento della superficie utile e del volume, presentato da ██████████, autorizzato dal Sindaco in data 25/10/1990.

Infine, il 09/03/1991 il Sindaco ha rilasciato l'Autorizzazione a ██████████ ad abitare l'appartamento.

Tuttavia, durante il sopralluogo peritale, il CTU ha potuto constatare che, rispetto alla planimetria allegata all'ultimo progetto, sono presenti alcune difformità nella distribuzione interna e cioè: è stato rimosso il tramezzo divisorio fra il vano catastalmente indicato come cucina ed il ripostiglio per realizzare un unico vano destinato a cameretta con finestra sul pozzo luce e la zona cucina è stata ricavata nell'angolo nord-est del soggiorno/pranzo. Infine, la veranda su cui si affaccia il bagno è stata chiusa con infissi in alluminio. In Sicilia, la sanatoria per verande chiuse è regolata principalmente dalla Legge Regionale 4/2003 (art. 20) e consente la regolarizzazione tramite CILA in sanatoria, pagando un contributo comunale di 25€/mq (sotto il balcone) o 50€/mq (altre tettoie/verande), più diritti di segreteria, se la struttura è precaria, rispetta i regolamenti locali (es. non prospiciente vie pubbliche) e non modifica volumetria o sagoma.

Tutte queste modifiche sono regolarizzabili presentando una CILA in sanatoria, pagando una sanzione pari ad e 1.000,00, oltre ai diritti di segreteria e di istruttoria pari a circa € 110,00 ed



al contributo di € 25/mq per la chiusura della veranda. Sono da aggiungere le spese tecniche che ammontano a circa € 1.500,00 + IVA ed il costo per l'aggiornamento della planimetria catastale, per un importo ulteriore di € 750,00 + IVA.

Pertanto, i costi di regolarizzazione sono i seguenti:

- sanzione amministrativa per CILA in sanatoria € 1.000,00
- contributo per chiusura veranda € 25,00 x mq 4 = € 100,00
- diritti di segreteria ed istruttoria e bolli € 150,00
- Spese tecniche € 1.500,00 + iva e cassa previdenziale
- Spese per aggiornamento catastale € 750,00

Sommano € 3.500,00 circa

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

- Non esiste l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile e verrà redatto dal CTU.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico (è presente una caldaia a gas).
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sussistono oneri condominiali.



FORMAZIONE DEI LOTTI – STIMA IMMOBILIARE

Considerando la tipologia e la morfologia dei cespiti pignorati, la scrivente CTU ha ritenuto opportuno formare un unico lotto di vendita così composto:

Lotto Unico – Appartamento residenziale – Via Cofano n.75, Comune di Trapani.

Appartamento indipendente che si sviluppa al piano primo di un immobile che condivide androne e vano scala con la palazzina adiacente, con accesso dalla via Cofano n.75. L'abitazione si compone di: vano di ingresso, soggiorno-cucina con balcone sulla via Cofano, disimpegno, camera da letto matrimoniale, cameretta con pozzo luce, bagno con veranda chiusa ed utilizzata come ripostiglio. Al piano superiore, si trova un lastrico solare però di pertinenza dell'appartamento del piano secondo della palazzina adiacente.

L'immobile confina a nord con proprietà Pace o aventi causa, e ad est con proprietà Mucaria, a sud con la via Cofano e ad ovest con proprietà Giurlanda o aventi causa, di proprietà dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED], individuato dal subalterno 6 della particella 694 del foglio 3 del NCEU di Trapani (quota di 1.000/1.000 di piena proprietà).

Intestati catastali:

- [REDACTED], nata a Erice (TP) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], residente in Trapani, nella via Cofano n.75, per la quota di 1/2 della piena proprietà. La residenza del debitore coincide con l'immobile pignorato.

Stato civile dell'esecutato nel momento dell'acquisto del bene pignorato: coniugata.

- [REDACTED], nato a Custonaci (TP) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], residente in Trapani, nella via Cofano n.75, per la quota di 1/2 della piena proprietà. La residenza del debitore coincide con l'immobile pignorato.

Stato civile dell'esecutato nel momento dell'acquisto del bene pignorato: coniugato.

Dati catastali:

BENI IN COMUNE DI TRAPANI, NCEU:

Foglio 3, p.la 694, sub.6, Categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare), Classe 6, Consistenza 4,5 vani, Rendita catastale € 267,27; sito in Trapani (TP), via Cofano n.41, in realtà via Cofano n.75, piano primo; [REDACTED] 1/2 della piena proprietà, [REDACTED] 1/2 della piena proprietà.

Diritto dei due coniugi: Piena proprietà per 1000/1000

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

La stima viene condotta con il metodo sintetico-comparativo, assumendo come parametro il metro quadrato di superficie edificata.

Premesso che si tratta di una zona residenziale caratterizzata dalla presenza di abitazioni indipendenti di costruzione risalente agli anni 60/70, il CTU ha eseguito una ricerca per individuare il più probabile prezzo medio corrisposto in zone con caratteristiche simili, considerando anche che ci troviamo in una zona residenziale di espansione urbana del nucleo originario della città di Trapani, servita da attività commerciali.

Si è consultata anche la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato annualmente dalla Agenzia delle Entrate.

Considerato il buono stato di manutenzione dell'immobile, il valore assunto per metro quadrato di superficie commerciale è di € 700,00

Si è tenuto presente anche del prezzo di € 48.000,00 corrisposto per l'acquisto fattone dal debitore in data 13/12/1999; la rivalutazione Istat della somma, nel periodo dal dicembre 1999 al novembre 2025, moltiplicando per il coefficiente 1,616, fornisce l'importo di € 77.568,00.

Calcolo del valore commerciale dell'immobile

Vani principali e accessori diretti: mq 108,00 (sup. Commerciale)

Valore totale: € 700,00 x mq 108,00 = € 75.600,00 (stima sintetica)

Tuttavia, per un opportuno confronto, il CTU ha ritenuto opportuno calcolare anche il valore catastale dell'immobile:

Abitazione: rendita catastale € 267,27

€ 267,27 x 1,05 = € 280,63 (rendita rivalutata)

Moltiplicatore catastale: 110

€ 280,63 x 110 = € 30.869,69

Poiché il calcolo del valore catastale fornisce un valore troppo distante dagli altri due, la media viene effettuata fra il valore di mercato ipotetico e il prezzo di acquisto del 1999 rivalutato ad oggi e fornisce il seguente importo:

€ 77.568,00 + € 75.600,00 = € 153.168,00 x ½ = € 76.584,00 che si arrotonda ad € 76.600,00

Deprezamenti

Si applica un deprezzamento pari ad € 3.500,00, cioè i costi calcolati per le regolarizzazioni e la riduzione del 15% dovuta all'assenza di garanzia per vizi nella per vendita giudiziaria.



€ 76.600,00 - € 3.500,00 = € 73.100,00

Rischio assunto per mancata garanzia: 15,00%

€ 73.100,00 – 15% = € 62.135,00 che possiamo arrotondare all'intero

Valore finale di stima del Lotto Unico: € 62.100,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V., e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Trapani, li 09/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Vincenza Martino



RIEPILOGO BANDO D'ASTA**LOTTO UNICO****Appartamento residenziale al piano primo – Via Cofano n.75, Comune di Trapani.**

Appartamento indipendente che si sviluppa al piano primo di un immobile che condivide androne e vano scala con la palazzina adiacente, con accesso dalla via Cofano n.75. L'abitazione si compone di: vano di ingresso, soggiorno-cucina con balcone sulla via Cofano, disimpegno, camera da letto matrimoniale, cameretta con pozzo luce, bagno con veranda chiusa ed utilizzata come ripostiglio. Al piano superiore, si trova un lastrico solare però di pertinenza dell'appartamento del piano secondo della palazzina adiacente.

L'immobile confina a nord con proprietà Pace o aventi causa, e ad est con proprietà Mucaria, a sud con la via Cofano e ad ovest con proprietà Giurlanda o aventi causa, di proprietà dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED], individuato dal subalterno 6 della particella 694 del foglio 3 del NCEU di Trapani (quota di 1.000/1.000 di piena proprietà).

L'appartamento sviluppa al primo piano una superficie utile netta di mq 71,28 e superficie non residenziale (veranda, balcone e lucernario) pari a mq 11,48.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 108,28. (SUPERFICIE COMMERCIALE).

Il fabbricato è stato costruito nel 1965, ma sono state eseguite abusivamente alcune modifiche in epoca successiva, poi regolarizzate ai sensi della Legge 47/85, mentre in data 09/03/1991 è stata rilasciata l'Abitabilità.

Dati catastali:

BENI IN COMUNE DI TRAPANI, NCEU:

Foglio 3, p.lla 694, sub.6, Categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare), Classe 6, Consistenza 4,5 vani, Rendita catastale € 267,27; sito in Trapani (TP), via Cofano n.41, in realtà via Cofano n.75, piano primo; [REDACTED] 1/2 della piena proprietà, [REDACTED] ½ della piena proprietà.

Diritto dei due coniugi: Piena proprietà per 1000/1000. Quota pignorata: 1/1 della piena proprietà.

Prezzo base d'asta: € 62.100,00 (già decurtato del 15%)

Formalità da cancellare a carico della procedura esecutiva.

Trascrizioni

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti GRAVAMI:

1) Verbale di pignoramento immobiliare, trascritto dal Tribunale di Trapani, numero di repertorio 1168/2025, presso la Conservatoria di Trapani il 05/09/2025 Reg. Generale n.19119, Reg. Particolare n.16065, a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. sui seguenti beni:

NCEU del Comune di Trapani, foglio 3, part. 694 sub. 6.

Oneri di cancellazione

Costi per la cancellazione del Verbale di Pignoramento Immobiliare:

Imposta Ipotecaria € 235,00

Imposta di Bollo € 59,00

