

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Agosta Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 120/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	10

All'udienza del 10/01/2026, il sottoscritto Ing. Agosta Vincenzo, con studio in Viale Umbria, 4 - 91100 - Trapani (TP), email vincenzo.agosta@gmail.com, PEC vincenzo.agosta@ordineingegneritrapani.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Trapani (TP) - Strada Marsala-Fulgatore, 2

DESCRIZIONE

L'immobile è sito nella via Strada Marsala-Fulgatore, 2, nella frazione Fulgatore, del Comune di Trapani.

Il bene oggetto di esecuzione è una unità immobiliare residenziale che si sviluppa interamente al piano terra, con accesso da una corte esterna, in parte destinata a giardino e in parte a posto auto ed alla quale si accede direttamente dalla pubblica via.

L'accesso è privo di recinzione o di cancello carrabile.

L'immobile confina a Nord con la particella 334, a Sud con altro fabbricato censito alla particella 490, ad Est con la via pubblica ed ad Ovest la particella 334.

L'abitazione presenta una forma in pianta pressoché rettangolare, come rilevato dal rilievo geometrico condotto sull'immobile dal sottoscritto mediante distanziometro laser.

L'abitazione è composta da un ingresso con portone in legno su cui si aprono a destra la sala da pranzo, a sinistra una camera da letto e frontalmente la porta del corridoio che permette l'accesso a tutti gli altri vani dell'immobile. In particolare, si trovano una seconda camera da letto, un servizio igienico, un soggiorno, una piccola cucina con annesso ripostiglio.

Sull'estremità Ovest del corridoio si apre un'ulteriore porta che conduce ad un grande vano destinato a locale di sgombero.

Completa l'immobile una veranda stretta e lunga posta sul lato Nord dell'edificio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Trapani (TP) - Strada Marsala-Fulgatore, 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Il sottoscritto Esperto Estimatore, verificata la completezza dei documenti di cui al punto 1 lett. a) del mandato ricevuto, ha proseguito le operazioni peritali con il sopralluogo del 10/12/2025

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a Nord con la particella 334, a Sud con altro fabbricato censito alla particella 490, ad Est con la via pubblica ed ad Ovest la particella 334.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	171,00 mq	201,00 mq	1	201,00 mq	0,00 m	T
Veranda	25,36 mq	25,36 mq	0,95	24,09 mq	0,00 m	T
Giardino	241,00 mq	241,00 mq	0,18	43,38 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				268,47 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				268,47 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 08/05/2000	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 193, Part. 430, Zc. 3 Categoria A7 Cl.4, Cons. 8 Rendita € 1.840.000,00 Piano T
Dal 08/05/2000 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 193, Part. 430, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 Rendita € 356,36 Piano T
Dal 09/11/2015 al 24/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 193, Part. 430, Zc. 3 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6 Superficie catastale 167 mq Rendita € 356,36 Piano T

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	193	430		3	A3	4	6	167 mq	356,36 €	T	

Corrispondenza catastale

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

PRECISAZIONI

L'immobile oggetto di esecuzione, risulta costituito su ente urbano censito al N.C.T. al Foglio 193 Particella 430, alla quale è stata unita la particella 491 (già Particella 334).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi nella disponibilità dall'esecutato e del suo nucleo familiare, ma non abitato da alcuni anni. Anche per tale motivo mostra la necessità di interventi di manutenzione, legati soprattutto alla infiltrazione di acqua dal solaio di copertura e alla conseguente formazione di muffe sul solaio e sulle pareti.

PARTI COMUNI

La corte antistante l'immobile si presenta in comune con l'adiacente particella 490, di proprietà di terzi e senza che vi sia una divisione fisica tra le due diverse proprietà. I confini delle due proprietà sono comunque ben definiti catastalmente

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

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

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile presenta una struttura in "muratura portante" in conci di tufo, con muratura di spessore non inferiore a 30 cm coerente con i metodi costruttivi dell'epoca della sua realizzazione.

Nel suo complesso l'immobile non risulta avere criticità strutturali evidenti.

L'edificio presenta una forma in pianta rettangolare, come rilevato dal rilievo geometrico condotto sull'immobile dal sottoscritto mediante distanziometro laser.

L'abitazione è composta da un ingresso con portone in legno su cui si aprono a destra la sala da pranzo, a sinistra una camera da letto e frontalmente la porta del corridoio che permette l'accesso a tutti gli altri vani dell'immobile. In particolare, si trovano una seconda camera da letto, un servizio igienico, un soggiorno, una piccola cucina con annesso ripostiglio.

Sull'estremità Ovest del corridoio si apre un'ulteriore porta che conduce ad un grande vano destinato a locale di sgombero.

Completa l'immobile una veranda stretta e lunga posta sul lato Nord dell'edificio.

Tutte le pareti dei vani sono rifinite con intonaco per interni e pittura idrolavabile di colore chiaro. La pavimentazione è in scaglie di marmo e si ripete identica in tutto l'edificio, ad eccezione del bagno dove si trovano delle piastrelle di ceramiche che rivestono anche le pareti sino ad un'altezza di circa 2,00 m.

Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia ma non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità rilasciate dalle ditte installatrici.

Gli infissi esterni sono in legno con tapparelle e vetro singolo sul prospetto principale esposto a Sud-Est, e in metallo con persiane esterne e vetro singolo sul prospetto posteriore, mentre quelli interni sono in legno.

Il solaio di copertura è piano e realizzato in latero cemento.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta ad oggi nella disponibilità dall'esecutato e del suo nucleo familiare, ma non abitato da alcuni anni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/10/1968	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giuseppe Fodale	03/10/1968		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	23/10/1968	14940	13379
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/1972	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carmelo Cernigliaro	22/12/1972	25728	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	17/01/1973	2154	2002
		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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Trapani aggiornate al 24/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia di mutuo
Iscritto a Trapani il 23/11/2006
Reg. gen. 33981 - Reg. part. 16575
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Percentuale interessi: 5,50 %
Rogante: Notaio Gino Attilio Di Vita
Data: 23/11/2006
N° repertorio: 33981
N° raccolta: 16575

Trascrizioni

- **Verbale Di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 19/12/2025
Reg. gen. 27994 - Reg. part. 23018
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Gli oneri di cancellazione consistono in:

1. Cancellazione di Ipoteca Volontaria
tassa ipotecaria € 35,00 a carico della procedura.
2. Cancellazione di Pignoramento
imposta ipotecaria € 200,00
tassa ipotecaria € 35,00
imposta di bollo € 59,00
Totale € 294,00 a carico della procedura.

L'importo complessivo per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli è di € 329,00 a carico della procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

Nel vigente P.R.G. del Comune di Trapani l'immobile ricade all'interno della zona omogenea "B4 - zona del tessuto urbano esistente e di completamento nelle frazioni", regolamentata dall'art.104 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Per la realizzazione dell'immobile è stata rilasciata al Signor **** Omissis **** la Licenza di Costruzione del 28/08/1968 a firma del Sindaco di Trapani ed a seguito di parere favorevole della C.E.C. del 27/08/1968.

Tuttavia, come si evince dagli elaborati grafici allegati alla Licenza di Costruzione, l'immobile presentava delle difformità interne, riguardanti essenzialmente una maggiore dimensione della camera da letto posta a Nord-Ovest, la rimozione dei ripostigli previsti agli estremi del corridoio e la riduzione delle dimensioni del locale di sgombero per la realizzazione della cucina e del ripostiglio, con conseguente maggiore dimensione della cucina-pranzo (oggi soggiorno).

Per la regolarizzazione di tali difformità, è stata presentata dal Signor **** Omissis **** una istanza di sanatoria ai sensi della Legge 47/85, in data 30/12/1986, n. 7446. A seguito della istruttoria è stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n. 644/99.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattandosi di abitazione unifamiliare, non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Trapani (TP) - Strada Marsala-Fulgatore, 2

L'immobile è sito nella via Strada Marsala-Fulgatore, 2, nella frazione Fulgatore, del Comune di Trapani. Il bene oggetto di esecuzione è una unità immobiliare residenziale che si sviluppa interamente al piano terra, con accesso da una corte esterna, in parte destinata a giardino e in parte a posto auto ed alla quale si accede direttamente dalla pubblica via. L'accesso è privo di recinzione o di cancello carrabile. L'immobile confina a Nord con la particella 334, a Sud con altro fabbricato censito alla particella 490, ad Est con la via pubblica ed ad Ovest la particella 334. L'abitazione presenta una forma in pianta pressoché rettangolare, come rilevato dal rilievo geometrico condotto sull'immobile dal sottoscritto mediante distanziometro laser. L'abitazione è composta da un ingresso con portone in legno su cui si aprono a destra la sala da pranzo, a sinistra una camera da letto e frontalmente la porta del corridoio che permette l'accesso a tutti gli altri vani dell'immobile. In particolare, si trovano una seconda camera da letto, un servizio igienico, un soggiorno, una piccola cucina con annesso ripostiglio. Sull'estremità Ovest del corridoio si apre un'ulteriore porta che conduce ad un grande vano destinato a locale di sgombero. Completa l'immobile una veranda stretta e lunga posta sul lato Nord dell'edificio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 193, Part. 430, Zc. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 132.087,24

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: tipologia di immobile, vetustà, finiture, servizi igienici, tipologia di infissi esterni, finestrature, presenza di parcheggi, esposizione, centralità, vicinanza a zone di pregio storico o artistico, caratteristiche funzionali, impiantistiche, di manutenzione e di conservazione. Si è, inoltre, tenuto conto dell'esistenza di vincoli o di servitù gravanti sull'immobile, del rilievo geometrico condotto dal sottoscritto e, infine, della situazione del mercato immobiliare. La valutazione dei coefficienti di merito o di deprezzamento ha fornito un valore pari a 0,76. La valutazione del più probabile valore di mercato dei beni identificati è stata condotta, dal sottoscritto, in accordo agli Standard di Valutazione Internazionale ed in accordo alla UNI 11612. Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Il sottoscritto ha quindi condotto una ricerca di mercato tra le agenzie immobiliari presenti sul territorio, individuando immobili simili per tipologia edilizia. Si è ottenuto da tale analisi un valore del prezzo di mercato pari a circa 650 euro/mq, che moltiplicato per il coefficiente di deprezzamento ha fornito un valore pari a 492 euro/mq, assunto a base della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Trapani (TP) - Strada Marsala-Fulgatore, 2	268,47 mq	492,00 €/mq	€ 132.087,24	100,00%	€ 132.087,24
Valore di stima:					€ 132.087,24

Valore di stima: € 132.087,24

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento		Valore	Tipo
Altro		15,00	%

Valore finale di stima: € 112.274,15

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: tipologia di immobile, vetustà, finiture, servizi igienici, tipologia di infissi esterni, finestre, presenza di parcheggi, esposizione, centralità, vicinanza a zone di pregio storico o artistico, caratteristiche funzionali, impiantistiche, di manutenzione e di conservazione. Si è, inoltre, tenuto conto dell'esistenza di vincoli o di servitù gravanti sull'immobile, del rilievo geometrico condotto dal sottoscritto e, infine, della situazione del mercato immobiliare. La valutazione dei coefficienti di merito o di deprezzamento ha fornito un valore pari a 0,76. La valutazione del più probabile valore di mercato dei beni identificati è stata condotta, dal sottoscritto, in accordo agli Standard di Valutazione Internazionale ed in accordo alla UNI 11612. Secondo l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards, "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Il sottoscritto ha quindi condotto una ricerca di mercato tra le agenzie immobiliari presenti sul territorio, individuando immobili simili per tipologia edilizia. Si è ottenuto da tale analisi un valore del prezzo di mercato pari a circa 650 euro/mq, che moltiplicato per il coefficiente di deprezzamento ha fornito un valore pari a 492 euro/mq, assunto a base della stima.

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 25/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Agosta Vincenzo

- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Licenza edilizia del 28/08/1968 e successiva Concessione edilizia in sanatoria (Aggiornamento al 25/03/2026)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 25/03/2026)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Ultima planimetria in atti (Aggiornamento al 25/03/2026)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Rilievo dell'immobile (Aggiornamento al 05/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 05/02/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Coefficienti di deprezzamento (Aggiornamento al 25/03/2026)