TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

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

Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe,

nell'Esecuzione Immobiliare **n. 126/2024** R.G.E.

a cui è riunita l'Esecuzione Immobiliare **n. 59/2025 R.G.E.**

promossa da

Omissis

contro

Omissis

Omissis

Omissis

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

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Bene N° 1 - Locale terraneo ubicato a Trapani (TP) - Via Sant'Eligio n. 17 4
Bene N° 2 - Locale terraneo ubicato a Trapani (TP) - Via Sant'Eligio n. 21 4
Bene N° 3 - Locale terraneo ubicato a Trapani (TP) - Via Sant'Eligio n. 19 4
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Sant'Eligio n. 19 5
Lotto 1 5
Completezza documentazione ex art. 567 5
Titolarità 5
Confini 6
Consistenza 6
Dati Catastali 6
Stato conservativo 7
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 8
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 9
Regolarità edilizia 11
Lotto 2 11
Completezza documentazione ex art. 567 11
Titolarità 11
Confini 12
Consistenza 12
Dati Catastali 12
Stato conservativo 13
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti 13
Stato di occupazione 14
Provenienze Ventennali 14
Formalità pregiudizievoli 15
Regolarità edilizia 16
Lotto 3 17
Completezza documentazione ex art. 567 17
Titolarità 17
Confini 18
Consistenza 18

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

Dati Catastali 18
Stato conservativo 18
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti 19
Stato di occupazione 20
Provenienze Ventennali 20
Formalità pregiudizievoli 21
Regolarità edilizia 22
Lotto 4 23
Completezza documentazione ex art. 567 23
Titolarità 23
Confini 24
Consistenza 24
Dati Catastali 24
Stato conservativo 24
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti 25
Stato di occupazione 26
Provenienze Ventennali 26
Formalità pregiudizievoli 27
Regolarità edilizia 29
Stima / Formazione lotti 29
Lotto 1 29
Lotto 2 30
Lotto 3 31
Lotto 4 32

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

INCARICO

In data 05/05/2025, 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 06/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 126/2024 RGE nei confronti di Omissis; in data 04/05/2026 veniva esteso l'incarico al riunito Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 59/2025 RGE nei confronti dei coniugi Omissis e Omissis.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale terraneo ubicato a Trapani (TP) - Via Sant'Eligio n. 17 (Coord. Geografiche: N 38°015738, E 12°513495)
- **Bene N° 2** - Locale terraneo ubicato a Trapani (TP) - Via Sant'Eligio n. 21 (Coord. Geografiche: N 38°015738, E 12°513495)
- **Bene N° 3** - Locale terraneo ubicato a Trapani (TP) - Via Sant'Eligio n. 19 (Coord. Geografiche: N 38°015738, E 12°513495)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Sant'Eligio n. 19 (Coord. Geografiche: N 38°015738, E 12°513495)

Il sopralluogo presso gli immobili staggiti è stato eseguito, previa comunicazione del Custode, in data 26 maggio 2026 alle ore 11.00, alla presenza del Custode Giudiziario, Avv. Anna Cataldo, e del Sig. Omissis, uno dei debitori esecutati (allegato n. 1 verbale di sopralluogo).

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE TERRANEO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA SANT'ELIGIO N. 17

Locale terrano, censito al catasto fabbricati al foglio 303 particella 457 sub. 1

BENE N° 2 - LOCALE TERRANEO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA SANT'ELIGIO N. 21

Locale terrano, censito al catasto fabbricati al foglio 303 particella 457 sub. 2

BENE N° 3 - LOCALE TERRANEO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA SANT'ELIGIO N. 19

Locale terrano, censito al catasto fabbricati al foglio 303 particella 457 sub. 6

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

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA SANT'ELIGIO N. 19

Unità immobiliare posta al piano secondo, censita al catasto fabbricati al foglio 303 particella 457 sub. 4

Tutte le unità staggite fanno parte dello stesso edificio condominiale.

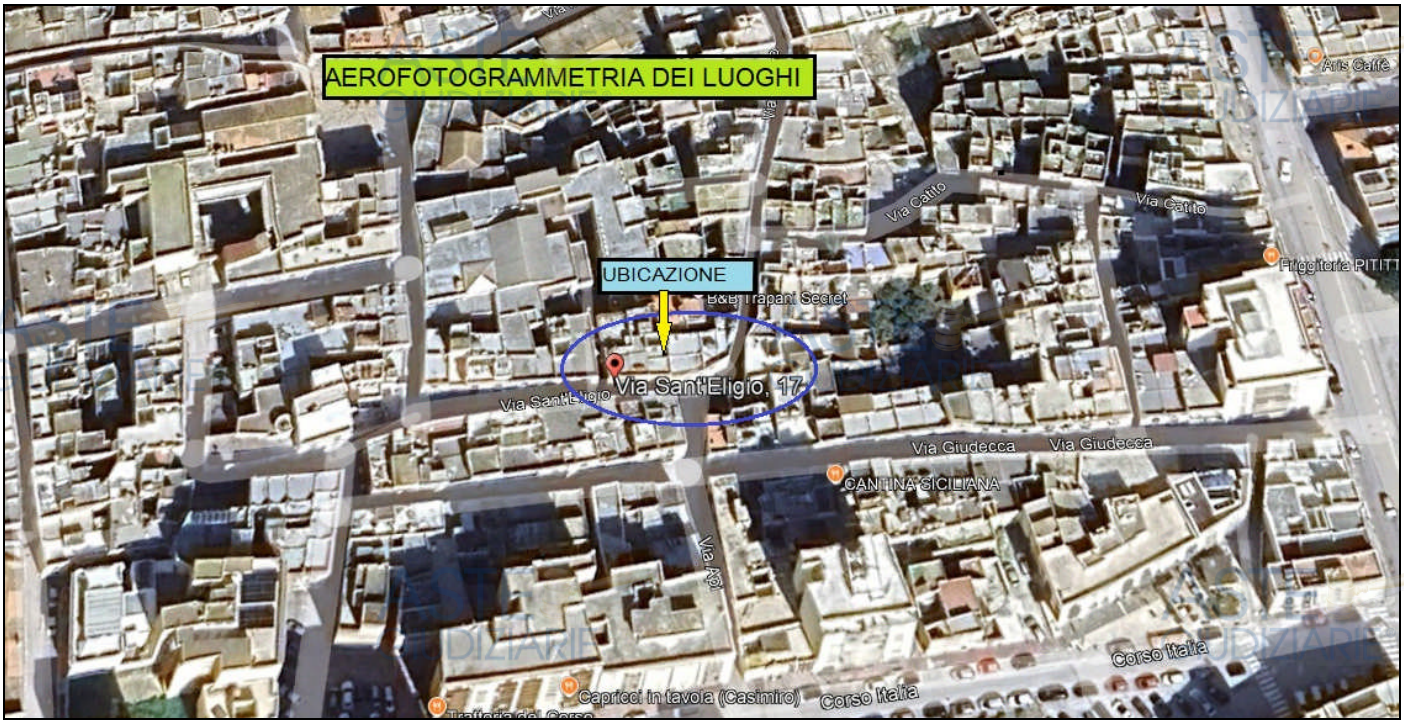


FIGURA 1: AEROFOTOGRAMMETRIA RILEVATA DA GOOGLE EARTH

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale terraneo ubicato a Trapani (TP) - Via Sant'Eligio n. 17

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

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

- Omissis (Proprietà 1/4)
  Codice fiscale: Omissis

- Omissis (Proprietà 1/4)
  Codice fiscale: Omissis

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

- Omissis (Proprietà 1/2)
- Omissis (Proprietà 1/4)
- Omissis (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale dei coniugi Omissis-Omissis: comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con proprietà di Omissis, ad est con l'androne dell'edificio, a sud con la via Sant'Eligio e ad ovest con il vicolo Sant'Eligio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino/deposito	18,50 mq	22,50 mq	1	22,50 mq	4,00 m	Terra
Soppalco (abusivo)	9,00 mq	0,00 mq	0	0,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	**22,50 mq**		
			Superficie convenzionale complessiva:	**22,50 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
	303	457	1	1	C1	5	18 mq	26 mq	429,49 €	T	

(allegato n. 3 visura catastale storica)

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

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi è corrispondente alla planimetria catastale (allegato n. 4) ad eccezione del soppalco abusivo (da demolire).

STATO CONSERVATIVO

Il locale in descrizione ad oggi è in totale stato di abbandono conservativo e di manutenzione, sono presenti diversi fenomeni di ammaloramento agli intonaci e sulla pavimentazione; inoltre parte dell'impianto elettrico fuori traccia non è a norma.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile staggito è un locale al piano terra utilizzato come magazzino/deposito, sito in Trapani, via Sant'Eligio al civico 17.

Detto immobile è ubicato nel pieno centro storico della città, in una zona interamente urbanizzata e ben servita dai negozi di prima necessità, da uffici vari e dai principali servizi pubblici; il posto, raggiungibile dalla via Giudecca e/o dal Corso Italia (una delle sedi viarie d'ingresso al porto), si trova nelle vicinanze della Parrocchia San Pietro, del Palazzo di Giustizia, della Camera di Commercio e dei punti di arrivo e di partenza come la Stazione Ferroviaria, l'Autostazione e il Porto.



FIGURA 2: PANORAMICA ESTERNA LOCALE TERRANO

Il locale in descrizione fa parte di un edificio di antichissima costruzione di quattro elevazioni fuori terra, comprendente tre locali al piano terra (di cui uno interno) e tre unità abitative ai piani soprastanti (una per piano); l'intero edificio è realizzato con struttura tradizionale in conci di tufo, solai piani con travi in legno, listelli e mattonato ed in parte rifiniti con voltine; prospetto esterno rifinito con intonaco cementizio in pessimo stato conservativo (allegato n. 2 foto n. 1-2).

L'immobile occupa la superficie lorda di mq 22,50 e comprende un unico ambiente di mq 18,50 (sup. utile) con un soppalco di mq 9,00 (privo di autorizzazione edilizia) realizzato con struttura in ferro e pianale con tavolato

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

in legno (allegato n. 5 elaborato planimetrico).

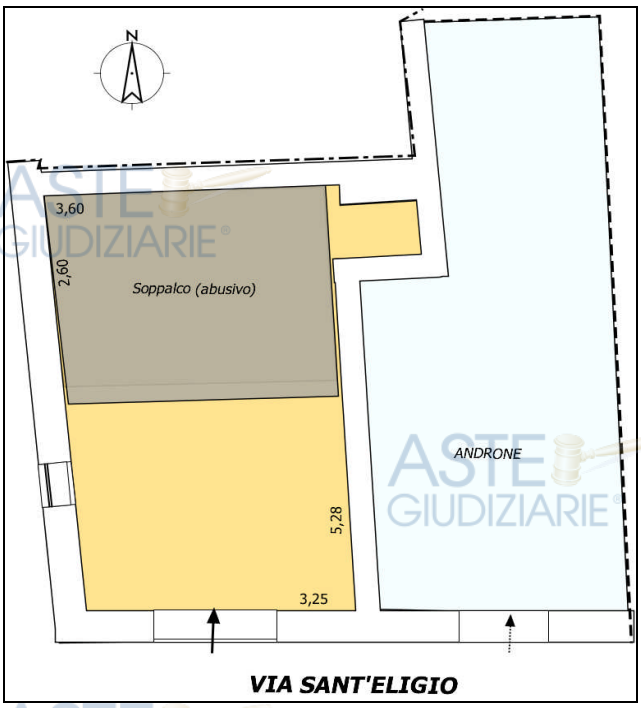


FIGURA 3: ELABORATO PLANIMETRICO LOCALE TERRANO

Internamente si presenta allo stato rustico, con pavimentazione con mattoni di cemento vecchia stampa, pareti intonacate, soffitto con travi in legno e mattonato, con impianto elettrico fuori traccia e privo di servizio igienico; l'apertura di ingresso, prospiciente sulla via Sant'Eligio, è dotata di una saracinesca metallica scorrevole su binari verticali (allegato n. 2 foto n. 3-4-5-6).
L'immobile versa in cattivo stato di manutenzione e conservazione e pur censito con categoria catastale C/1 (negozi e botteghe) non presenta al momento i requisiti essenziali di finitura ed igienico-sanitari.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità dei proprietari, utilizzato come locale di deposito.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 11/05/1995 al 31/08/2008</td><td rowspan="5">Omissis per la quota di 1/1 per successione in morte di Omissis deceduta il 11/05/1995, devoluta per testamento registrato a Trapani il 30/05/1995 al n. 1714 pubblicato dal notaio G. Cavasino e dichiarazione a fianco indicata; * non risulta</td><td colspan="4">Dichiarazione di Successione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Trapani</td><td>27/09/2006</td><td>29349</td><td>17506</td></tr>
</table>

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

	trascritta alcuna accettazione d'eredità (come rilevato nella certificazione notarile in atti) Codice Fiscale/P.IVA: Omissis	**Registrazione**			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Trapani	10/11/1995	2227	323
Dal **01/09/2008** ad **uggi**	Omissis per la quota di 1/2, Omissis per la quota di 1/4 e Omissis per la quota di 1/4 (quest'ultimi coniugi in regime di comunione legale dei beni) per acquisto fattone da potere di Omissis, con l'atto a fianco indicato Codice Fiscale/P.IVA: Omissis	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Ugo Barresi	01/09/2008	59883	12349
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Trapani	02/09/2008	23581	16702
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle certificazioni notarili, presenti nel fascicolo telematico, aggiornate al 23/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Trapani il 02/09/2008
  Reg. gen. 23582 - Reg. part. 4181
  Quota: 1/1
  Importo: € 105.000,00
  A favore di Omissis
  Contro Omissis, Omissis, Omissis
  Capitale: € 70.000,00
  Rogante: notaio Ugo Barresi
  Data: 01/09/2008

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

N° repertorio: 59884
N° raccolta: 12350

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 24/06/2024
  Reg. gen. 13606 - Reg. part. 987
  Quota: 1/4
  Importo: € 7.000,00
  A favore di Omissis
  Contro Omissis
  Capitale: € 1.166,66
  Rogante: Giudice di Pace di Trapani
  Data: 12/12/2023
  N° repertorio: 3606/2023

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Trapani il 08/11/2017
  Reg. gen. 20102 - Reg. part. 15466
  Quota: 1/2
  A favore di Omissis
  Contro Omissis, Omissis
  Note: Per tale trascrizione non risulta iscritto alcun pignoramento (come da attestazione presente nel fascicolo).
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Trapani il 24/07/2024
  Reg. gen. 15976 - Reg. part. 13252
  Quota: 1/4
  A favore di Omissis
  Contro Omissis
  Note: Per tale trascrizione non risulta iscritto alcun pignoramento (come da attestazione presente nel fascicolo).
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 10/12/2024
  Reg. gen. 25470 - Reg. part. 21263
  Quota: 1/2
  A favore di Omissis
  Contro Omissis
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Trapani il 23/06/2025
  Reg. gen. 13369 - Reg. part. 11304
  Quota: 1/2
  A favore di Omissis
  Contro Omissis, Omissis

Oneri di cancellazione

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 € 1.505,00 ossia € 35,00 per l'ipoteca volontaria, € 294,00 (importo minimo) per l'ipoteca giudiziale ed € 294,00 per ogni verbale di pignoramento immobili.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile fa parte di un edificio di antichissima costruzione realizzato prima della Legge urbanistica n. 1150/42 e pertanto ad oggi risalente ad epoca anteriore al 01/09/1967.
- *Difformità riscontrate:* In merito al soppalco riscontrato nel corso del sopralluogo, lo scrivente ritiene procedere per la totale demolizione del manufatto poiché trattasi di opera precaria - abusiva, stimando un costo forfettario di € 600,00, ciò considerando che i costi di adeguamento statico e di regolarizzazione urbanistica/catastale, sono notevolmente superiori ai costi della stimata rimozione.

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 dal CTU (allegato n. 15).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Locale terraneo ubicato a Trapani (TP) - Via Sant'Eligio n. 21

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

- Omissis (Proprietà 1/4)
  Codice fiscale: Omissis

- Omissis (Proprietà 1/4)
  Codice fiscale: Omissis

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

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

- Omissis (Proprietà 1/2)
- Omissis (Proprietà 1/4)
- Omissis (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale dei coniugi Omissis-Omissis: comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con proprietà di Omissis, ad est con proprietà della Omissis, a sud con la via Sant'Eligio e ad ovest con l'androne dell'edificio.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	17,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	3,50 m	Terra
Sottoscala - riposto	3,50 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	1,80 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**21,00 mq**		
			Superficie convenzionale complessiva:	**21,00 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
	303	457	2	1	C1	5	17 mq	19 mq	405,63 €	T	

(allegato n. 6 visura catastale storica)

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi non è corrispondente alla planimetria catastale (allegato n. 7), per la mancata presenza del locale sottoscala interno; tale difformità è regolarizzabile con la presentazione, presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizi Catastali) di Trapani, di una nuova planimetria mediante procedura Doc.Fa., per un costo stimato (oneri e competenze tecniche) di € 600,00.

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

STATO CONSERVATIVO

Il locale in descrizione ad oggi è in totale stato di abbandono conservativo e di manutenzione; si rileva che da oltre un ventennio non risultano eseguiti interventi di manutenzione ordinaria.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile staggito è un locale al piano terra utilizzato come magazzino/deposito, sito in Trapani, via Sant'Eligio al civico 21.
Detto immobile è ubicato nel pieno centro storico della città, in una zona interamente urbanizzata e ben servita dai negozi di prima necessità, da uffici vari e dai principali servizi pubblici; il posto, raggiungibile dalla via Giudecca e/o dal Corso Italia (una delle sedi viarie d'ingresso al porto), si trova nelle vicinanze della Parrocchia San Pietro, del Palazzo di Giustizia, della Camera di Commercio e dei punti di arrivo e di partenza come la Stazione Ferroviaria, l'Autostazione e il Porto.
Il locale in descrizione fa parte di un edificio di antichissima costruzione di quattro elevazioni fuori terra, comprendente tre locali al piano terra (di cui uno interno) e tre unità abitative ai piani soprastanti (una per piano); l'intero edificio è realizzato con struttura tradizionale in conci di tufo, solai piani con travi in legno, listelli e mattonato ed in parte rifiniti con voltine all'intradosso; prospetto esterno rifinito con intonaco cementizio in pessimo stato conservativo (allegato n. 2 foto n. 1-2).



FIGURA 4: PANORAMICA LOCALE TERRANO

L'immobile occupa la superficie lorda di mq 20,00 e comprende un unico ambiente di mq 17,00 (sup. utile) con un piccolo locale sottoscala della superficie utile di mq 3,50 (allegato n. 8 elaborato planimetrico).
Internamente presenta pavimentazione in scaglietta e pareti intonacate, con impianto elettrico fuori traccia e privo di servizio igienico; l'apertura di ingresso, prospiciente sulla via Sant'Eligio, è dotata di una porta in legno e vetro a due ante e di una saracinesca metallica scorrevole su binari verticali (allegato n. 2 foto n. 7-8-9-10).

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

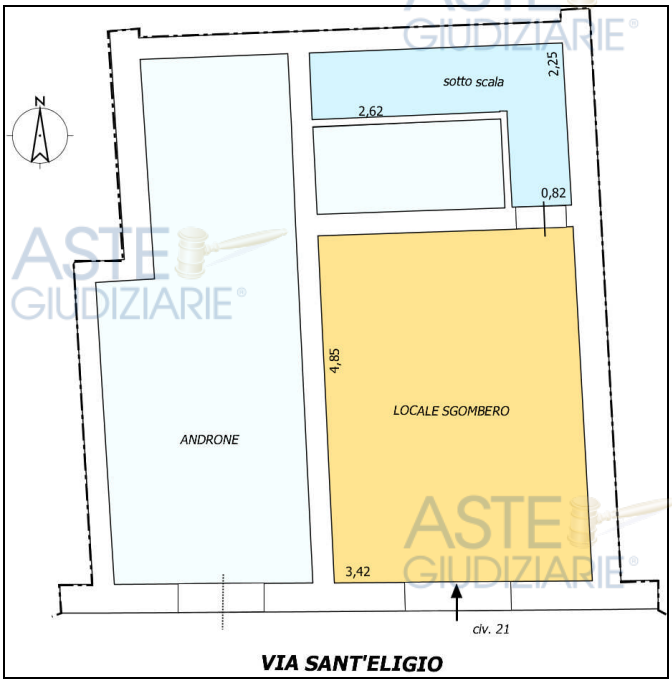


FIGURA 5 ELABORATO PLANIMETRICO LOCALE TERRANO

L'immobile versa in cattivo stato di manutenzione e conservazione e pur censito con categoria catastale C/1 (negozi e botteghe) non presenta al momento i requisiti essenziali di finitura ed igienico-sanitari.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità dei proprietari, utilizzato come locale di deposito.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="10">Dal 11/05/1995 al 31/08/2008</td><td rowspan="10">Omissis per la quota di 1/1 per successione in morte di Omissis deceduta il 11/05/1995, devoluta per testamento registrato a Trapani il 30/05/1995 al n. 1714 pubblicato dal notaio G. Cavasino e dichiarazione a fianco indicata; * non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità (come rilevato nella certificazione notarile in atti)

Codice Fiscale/P.IVA: Omissis</td><td colspan="4">Dichiarazione di Successione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Trapani</td><td>27/09/2006</td><td>29349</td><td>17506</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Trapani</td><td>10/11/1995</td><td>2227</td><td>323</td></tr>
</table>

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

Dal **01/09/2008** ad **oggi**	Omissis per la quota di 1/2, Omissis per la quota di 1/4 e Omissis per la quota di 1/4 (quest'ultimi coniugi in regime di comunione legale dei beni) per acquisto fattone da potere di Omissis, con l'atto a fianco indicato Codice Fiscale/P.IVA: Omissis	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Ugo Barresi	01/09/2008	59883	12349
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Trapani	02/09/2008	23581	16702
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle certificazioni notarili presenti nel fascicolo telematico, aggiornate al 23/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Trapani il 02/09/2008
  Reg. gen. 23582 - Reg. part. 4181
  Quota: 1/1
  Importo: € 105.000,00
  A favore di Omissis
  Contro Omissis, Omissis, Omissis
  Capitale: € 70.000,00
  Rogante: notaio Ugo Barresi
  Data: 01/09/2008
  N° repertorio: 59884
  N° raccolta: 12350
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 24/06/2024
  Reg. gen. 13606 - Reg. part. 987
  Quota: 1/4
  Importo: € 7.000,00

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

A favore di Omissis
Contro Omissis
Capitale: € 1.166,66
Rogante: Giudice di Pace di Trapani
Data: 12/12/2023
N° repertorio: 3606/2023

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Trapani il 08/11/2017
  Reg. gen. 20102 - Reg. part. 15466
  Quota: 1/2
  A favore di Omissis
  Contro Omissis, Omissis
  Note: Per tale trascrizione non risulta iscritto alcun pignoramento (come da attestazione presente nel fascicolo).
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Trapani il 24/07/2024
  Reg. gen. 15976 - Reg. part. 13252
  Quota: 1/4
  A favore di Omissis
  Contro Omissis
  Note: Per tale trascrizione non risulta iscritto alcun pignoramento (come da attestazione presente nel fascicolo).
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 10/12/2024
  Reg. gen. 25470 - Reg. part. 21263
  Quota: 1/2
  A favore di Omissis
  Contro Omissis
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Trapani il 23/06/2025
  Reg. gen. 13369 - Reg. part. 11304
  Quota: 1/2
  A favore di Omissis
  Contro Omissis, Omissis

Oneri di cancellazione

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 € 1.505,00 ossia € 35,00 per l'ipoteca volontaria, € 294,00 (importo minimo) per l'ipoteca giudiziale ed € 294,00 per ogni verbale di pignoramento immobili.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile fa parte di un edificio di antichissima costruzione realizzato prima della Legge urbanistica n. 1150/42 e pertanto ad oggi risalente ad epoca anteriore al 01/09/1967.

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 dal CTU (allegato n. 16).

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Locale terraneo ubicato a Trapani (TP) - Via Sant'Eligio n. 19

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

- Omissis (Proprietà 1/4)
  Codice fiscale: Omissis

- Omissis (Proprietà 1/4)
  Codice fiscale: Omissis

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

- Omissis (Proprietà 1/2)
- Omissis (Proprietà 1/4)

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

- Omissis (Proprietà 1/4)

Regime patrimoniale dei coniugi Omissis-Omissis: comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con proprietà di terzi, ad est con proprietà di Omissis, a sud con l'androne dell'edificio e ad ovest con proprietà di Omissis.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino/deposito	20,85 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	3,75 m	Terra
Cortile interno/pozzo luce	3,00 mq	3,00 mq	0,15	0,45 mq	0,00 m	Terra
			Totale superficie convenzionale:	**25,45 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**25,45 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
	303	457	6	1	A4	3	3 vani	28 mq	69,72 €	T	

(allegato n. 9 visura catastale storica)

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi è corrispondente alla planimetria catastale (allegato n. 10).

STATO CONSERVATIVO

Il locale in descrizione ad oggi è in totale stato di abbandono conservativo e di manutenzione, sono presenti diversi fenomeni di ammaloramento agli intonaci e sulla pavimentazione; inoltre parte dell'impianto elettrico fuori traccia non è a norma.

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

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile staggito è un locale al piano terra utilizzato come magazzino/deposito, accessibile dall'androne comune dell'edificio sito in Trapani, via Sant'Eligio al civico 19.



FIGURA 6. PANORAMICA LOCALE TERRANO INTERNO

Detto immobile è ubicato nel pieno centro storico della città, in una zona interamente urbanizzata e ben servita dai negozi di prima necessità, da uffici vari e dai principali servizi pubblici; il posto, raggiungibile dalla via Giudecca e/o dal Corso Italia (una delle sedi viarie d'ingresso al porto), si trova nelle vicinanze della Parrocchia San Pietro, del Palazzo di Giustizia, della Camera di Commercio e dei punti di arrivo e di partenza come la Stazione Ferroviaria, l'Autostazione e il Porto.

Il locale in descrizione fa parte di un edificio di antichissima costruzione di quattro elevazioni fuori terra, comprendente tre locali al piano terra e tre unità abitative ai piani soprastanti (una per piano) servite da un androne e vano scala in pietra; l'intero edificio è realizzato con struttura tradizionale in conci di tufo, solai con travi in legno, listelli e mattonato ed in parte con voltine all'intradosso, prospetto esterno rifinito con intonaco cementizio in pessimo stato conservativo e portone di ingresso, a due ante, in legno (allegato n. 2 foto n. 1-2-11).

L'immobile occupa la superficie lorda di mq 25,00 e comprende un ampio vano, un locale di sgombero ed un piccolo cortile retrostanti, per una superficie utile di mq 20,85 (allegato n. 11 elaborato planimetrico).

Internamente si presenta allo stato rustico, con pavimentazione con piastrelle in cemento vecchia stampa, pareti intonacate al rustico, soffitto con travi in legno e mattonato, con impianto elettrico fuori traccia e privo di servizio igienico; l'apertura di ingresso, posta all'interno dell'androne comune, è dotata di una saracinesca metallica scorrevole su binari verticali (allegato n. 2 foto dalla n. 12 alla n. 16).

L'immobile versa in cattivo stato di manutenzione e conservazione e pur censito con categoria catastale A/4 (abitazioni di tipo popolare) non presenta al momento i requisiti essenziali di finitura ed igienico-sanitari.

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

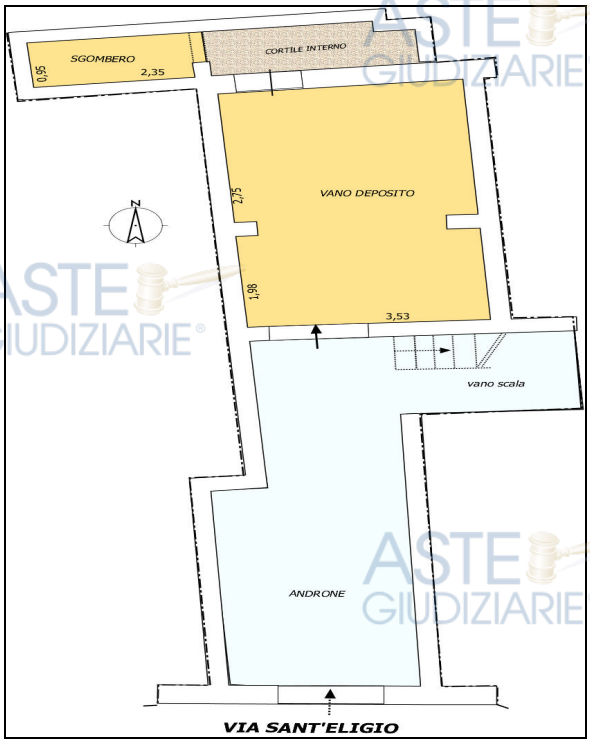


FIGURA 7: ELABORATO PLANIMETRICO LOCALE TERRANO

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità dei proprietari, utilizzato come locale di deposito.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **11/05/1995** al **31/08/2008**	Omissis per la quota di 1/1 per successione in morte di Omissis deceduta il 11/05/1995, devoluta per testamento registrato a Trapani il 30/05/1995 al n. 1714 pubblicato dal notaio G. Cavasino e dichiarazione a fianco indicata; * non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità (come rilevato nella certificazione notarile in atti) Codice Fiscale/P.IVA: Omissis	**Dichiarazione di Successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Trapani	27/09/2006	29349	17506
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Trapani	10/11/1995	2227	323
Dal **01/09/2008** ad **oggi**	Omissis per la quota di 1/2, Omissis per la quota di 1/4 e Omissis per la quota di 1/4 (quest'ultimi coniugi in regime di comunione	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Ugo Barresi	01/09/2008	59883	12349

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

	legale dei beni) per acquisto fattone da potere di Omissis, con l'atto a fianco indicato Codice Fiscale/P.IVA: Omissis	**Trascrizione**			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Trapani	02/09/2008	23581	16702
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle certificazioni notarili presenti nel fascicolo telematico, aggiornate al 23/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Trapani il 02/09/2008
  Reg. gen. 23582 - Reg. part. 4181
  Quota: 1/1
  Importo: € 105.000,00
  A favore di Omissis
  Contro Omissis, Omissis, Omissis
  Capitale: € 70.000,00
  Rogante: notaio Ugo Barresi
  Data: 01/09/2008
  N° repertorio: 59884
  N° raccolta: 12350
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 24/06/2024
  Reg. gen. 13606 - Reg. part. 987
  Quota: 1/4
  Importo: € 7.000,00
  A favore di Omissis
  Contro Omissis
  Capitale: € 1.166,66
  Rogante: Giudice di Pace di Trapani

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

Data: 12/12/2023
N° repertorio: 3606/2023

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Trapani il 08/11/2017
  Reg. gen. 20102 - Reg. part. 15466
  Quota: 1/2
  A favore di Omissis
  Contro Omissis, Omissis
  Note: Per tale trascrizione non risulta iscritto alcun pignoramento (come da attestazione presente nel fascicolo).
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Trapani il 24/07/2024
  Reg. gen. 15976 - Reg. part. 13252
  Quota: 1/4
  A favore di Omissis
  Contro Omissis
  Note: Per tale trascrizione non risulta iscritto alcun pignoramento (come da attestazione presente nel fascicolo).
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 10/12/2024
  Reg. gen. 25470 - Reg. part. 21263
  Quota: 1/2
  A favore di Omissis
  Contro Omissis
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Trapani il 23/06/2025
  Reg. gen. 13369 - Reg. part. 11304
  Quota: 1/2
  A favore di Omissis
  Contro Omissis, Omissis

Oneri di cancellazione

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 € 1.505,00 ossia € 35,00 per l'ipoteca volontaria, € 294,00 (importo minimo) per l'ipoteca giudiziale ed € 294,00 per ogni verbale di pignoramento immobili.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

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

L'immobile fa parte di un edificio di antichissima costruzione realizzato prima della Legge urbanistica n. 1150/42 e pertanto ad oggi risalente ad epoca anteriore al 01/09/1967.

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 dal CTU (allegato n. 17).

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Sant'Eligio n. 19

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

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

- Omissis (Proprietà 1/4)
  Codice fiscale: Omissis

- Omissis (Proprietà 1/4)
  Codice fiscale: Omissis

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

- Omissis (Proprietà 1/2)
- Omissis (Proprietà 1/4)
- Omissis (Proprietà 1/4)

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

Regime patrimoniale dei coniugi Omissis-Omissis: comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a nord con area libera soprastante cortile interno e con il vano scala, ad est con il vano scala, con proprietà di Omissis e con proprietà di Omissis, a sud con la via Sant'Eligio e ad ovest con il vicolo Sant'Eligio e con proprietà di Omissis.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	74,65 mq	93,75 mq	1	93,75 mq	3,30 m	Secondo
Balcone scoperto	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	Secondo
			Totale superficie convenzionale:	94,75 mq		
			Superficie convenzionale complessiva:	94,75 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
	303	457	4	1	A2	4	7 vani	95 mq	451,9 €	2	

(allegato n. 12 visura catastale storica)

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi non è corrispondente alla planimetria catastale (allegato n. 13), per lievi difformità interne riguardante la chiusura di una porta su tramezzo divisorio corridoio-cucina e il balcone unico sul prospetto principale; tali difformità possono regolarizzarsi con la presentazione, presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizi Catastali) di Trapani, di una nuova planimetria mediante procedura Doc.Fa., per un costo stimato (oneri e competenze tecniche) di € 600,00.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento di cui trattasi ad oggi si presenta in un mediocre stato conservativo e di manutenzione.

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

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile staggito è un appartamento di civile abitazione, posto al piano secondo, accessibile dall'androne comune dell'edificio sito in Trapani, via Sant'Eligio al civico 19.
Detto immobile è ubicato nel pieno centro storico della città, in una zona interamente urbanizzata e ben servita dai negozi di prima necessità, da uffici vari e dai principali servizi pubblici; il posto, raggiungibile dalla via Giudecca e/o dal Corso Italia (una delle sedi viarie d'ingresso al porto), si trova nelle vicinanze della Parrocchia San Pietro, del Palazzo di Giustizia, della Camera di Commercio e dei punti di arrivo e di partenza come la Stazione Ferroviaria, l'Autostazione e il Porto.



FIGURA 8: PANORAMICA APPARTAMENTO PIANO SECONDO

L'unità immobiliare in descrizione fa parte di un edificio di antichissima costruzione di quattro elevazioni fuori terra, comprendente tre locali al piano terra (di cui uno interno) e tre unità abitative ai piani soprastanti (una per piano), servite da un androne e vano scala privo di ascensore; l'intero edificio è realizzato con struttura tradizionale in conci di tufo, solai con travi in legno, listelli e mattonato ed in parte con voltine all'intradosso; il prospetto esterno è rifinito con intonaco cementizio in pessimo stato conservativo; l'androne si presenta con pareti intonacate al civile e pavimentazione in scaglietta; la scala è in pietra con ringhiera in ferro; il portone d'ingresso, a due ante, in legno (allegato n. 2 foto n. 1-2).
L'immobile occupa la superficie lorda di mq 93,75 e comprende un ingresso centrale che disserve a destra la zona giorno con un vano pranzo, la cucina ed un riposto, e a sinistra la zona notte con una camera da letto, due camerette, un disimpegno ed un bagno, per una superficie utile di mq 74,65, oltre un balcone di mq 4,00 prospiciente sulla via Sant'Eligio (allegato n. 14 elaborato planimetrico).
L'unità abitativa presenta internamente pavimentazione in scaglietta, pareti tonachinate e tinteggiate, solai con voltine, porte in legno abete, infissi esterni in parte in legno ed in parte lato via Sant'Eligio in alluminio anodizzato elettroverniciati con ante di oscuramento; il bagno è pavimentato in ceramica ed è munito di tutti i pezzi sanitari, con rubinetteria di tipo normale e pareti rivestite in ceramica; l'impianto idrico ed elettrico sono del tipo sottotraccia; porta di ingresso in legno massello in abete smaltato (allegato n. 2 foto dalla n. 17 alla n. 24).

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

L'immobile si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione e risulta abitato dai coniugi debitori esecutati Sigg.ri Omissis e Omissis.

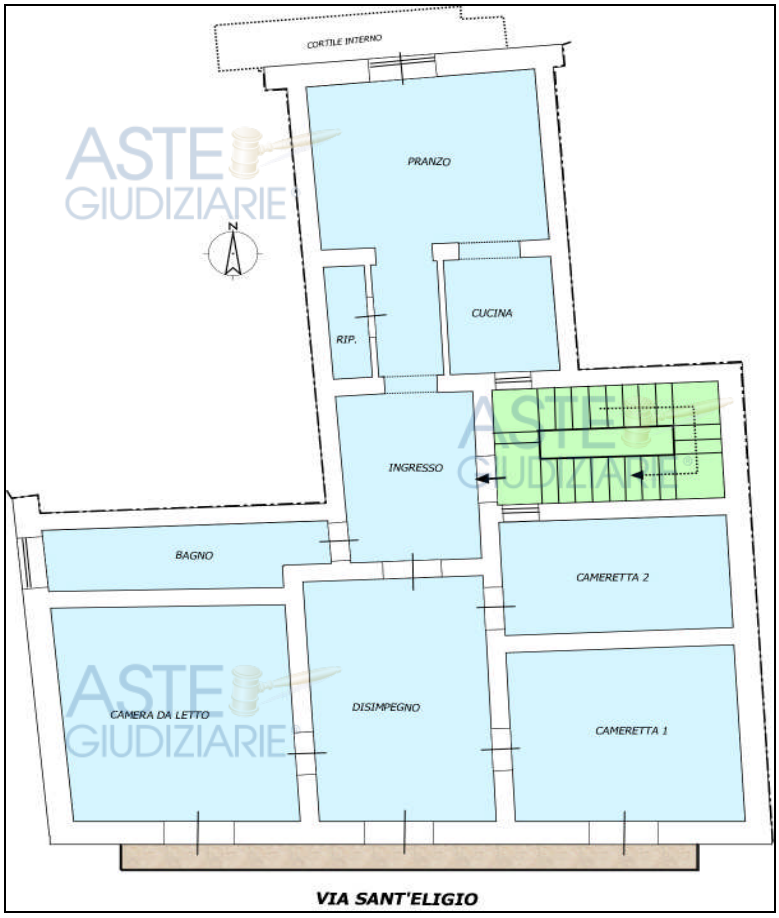


FIGURA 9: ELABORATO PLANIMETRICO APPARTAMENTO PIANO SECONDO

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai debitori esecutati, coniugi Omissis-Omissis, dei quali rappresenta la residenza anagrafica.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **11/05/1995** al **31/08/2008**	Omissis per la quota di 1/1 per successione in morte di Omissis deceduta il 11/05/1995, devoluta per testamento registrato a Trapani il 30/05/1995 al n. 1714 pubblicato dal notaio G. Cavasino e dichiarazione a fianco indicata; * non risulta	**Dichiarazione di Successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Trapani	27/09/2006	29349	17506

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

<table>
<tr><td></td><td>trascritta alcuna accettazione d'eredità (come rilevato nella certificazione notarile in atti)

Codice Fiscale/P.IVA: Omissis</td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Trapani</td><td>10/11/1995</td><td>2227</td><td>323</td></tr>
<tr><td>Dal 01/09/2008 ad oggi</td><td>Omissis per la quota di 1/2, Omissis per la quota di 1/4 e Omissis per la quota di 1/4 (quest'ultimi coniugi in regime di comunione legale dei beni) per acquisto fattone da potere di Omissis, con l'atto a fianco indicato

Codice Fiscale/P.IVA: Omissis</td><td colspan="4">Atto di Compravendita</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>notaio Ugo Barresi</td><td>01/09/2008</td><td>59883</td><td>12349</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Trapani</td><td>02/09/2008</td><td>23581</td><td>16702</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

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

Dalle certificazioni notarili presenti nel fascicolo telematico, aggiornate al 23/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
  Iscritto a Trapani il 02/09/2008
  Reg. gen. 23582 - Reg. part. 4181
  Quota: 1/1
  Importo: € 105.000,00
  A favore di Omissis
  Contro Omissis, Omissis, Omissis
  Capitale: € 70.000,00
  Rogante: notaio Ugo Barresi
  Data: 01/09/2008

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

N° repertorio: 59884
N° raccolta: 12350

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Trapani il 24/06/2024
  Reg. gen. 13606 - Reg. part. 987
  Quota: 1/4
  Importo: € 7.000,00
  A favore di Omissis
  Contro Omissis
  Capitale: € 1.166,66
  Rogante: Giudice di Pace di Trapani
  Data: 12/12/2023
  N° repertorio: 3606/2023

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Trapani il 08/11/2017
  Reg. gen. 20102 - Reg. part. 15466
  Quota: 1/2
  A favore di Omissis
  Contro Omissis, Omissis
  Note: Per tale trascrizione non risulta iscritto alcun pignoramento (come da attestazione presente nel fascicolo).
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Trapani il 24/07/2024
  Reg. gen. 15976 - Reg. part. 13252
  Quota: 1/4
  A favore di Omissis
  Contro Omissis
  Note: Per tale trascrizione non risulta iscritto alcun pignoramento (come da attestazione presente nel fascicolo).
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
  Trascritto a Trapani il 10/12/2024
  Reg. gen. 25470 - Reg. part. 21263
  Quota: 1/2
  A favore di Omissis
  Contro Omissis
- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Trapani il 23/06/2025
  Reg. gen. 13369 - Reg. part. 11304
  Quota: 1/2
  A favore di Omissis
  Contro Omissis, Omissis

Oneri di cancellazione

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

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 € 1.505,00 ossia € 35,00 per l'ipoteca volontaria, € 294,00 (importo minimo) per l'ipoteca giudiziale ed € 294,00 per ogni verbale di pignoramento immobili.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile fa parte di un edificio di antichissima costruzione realizzato prima della Legge urbanistica n. 1150/42 e pertanto ad oggi risalente ad epoca anteriore al 01/09/1967.

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 dal CTU (allegato n. 18).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la valutazione dei beni 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 di ogni bene. Al fine di stabilire una scala di valori in cui inserire gli immobili 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 2° 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.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Locale terraneo ubicato a Trapani (TP) - Via Sant'Eligio n. 17
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 457, Sub. 1, Zc. 1, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Coefficiente correttivo	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale terraneo in Trapani (TP) - Via Sant'Eligio n. 17	22,50 mq	750,00 €/mq	0,80	€ 13.500,00	100,00%	€ 13.500,00
					Valore di stima:	€ 13.500,00

Valore di stima: € 13.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (demolizione soppalco)	600,00	€
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: **€ 11.000,00**

Il valore finale è stato espresso in arrotondamento.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Locale terraneo ubicato a Trapani (TP) - Via Sant'Eligio n. 21
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 457, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Coefficiente correttivo	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Locale terraneo in Trapani (TP) - Via Sant'Eligio n. 21	21,00 mq	750,00 €/mq	0,80	€ 12.600,00	100,00%	€ 12.600,00
					Valore di stima:	€ 12.600,00

Valore di stima: € 12.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo

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

Oneri di regolarizzazione catastale	600,00	€
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: **€ 10.200,00**

Il valore finale è stato espresso in arrotondamento.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Locale terraneo ubicato a Trapani (TP) - Via Sant'Eligio n. 19
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 457, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A4
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Coefficiente correttivo	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Locale terraneo in Trapani (TP) - Via Sant'Eligio n. 19	25,45 mq	550,00 €/mq	0,75	€ 10.498,13	100,00%	€ 10.498,13
					Valore di stima in c.t.:	€ 10.500,00

Valore di stima: € 10.500,00

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: **€ 9.000,00**

Il valore finale è stato espresso in arrotondamento.

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

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento al piano secondo, ubicato a Trapani (TP) - Via Sant'Eligio n. 19
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 457, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A2
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Coefficiente correttivo	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 – Appartamento al p. 2° in Trapani (TP) - Via Sant'Eligio n. 19	94,75 mq	750,00 €/mq	0,85	€ 60.403,00	100,00%	€ 60.403,00
					Valore di stima:	€ 60.403,00

Valore di stima: € 60.403,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione catastale	600,00	€
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: **€ 50.000,00**

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 29/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Verbale di sopralluogo del 26/05/2026
- ✓ N° 2 - Riprese fotografiche
- ✓ N° 3 - Visura catastale storica Lotto 1
- ✓ N° 4 - Planimetria catastale Lotto 1
- ✓ N° 5 - Elaborato planimetrico Lotto 1
- ✓ N° 6 - Visura catastale storica Lotto 2
- ✓ N° 7 - Planimetria catastale Lotto 2
- ✓ N° 8 - Elaborato planimetrico Lotto 2
- ✓ N° 9 - Visura catastale storica Lotto 3
- ✓ N° 10 - Planimetria catastale Lotto 3
- ✓ N° 11 - Elaborato planimetrico Lotto 3
- ✓ N° 12 - Visura catastale storica Lotto 4
- ✓ N° 13 - Planimetria catastale Lotto 4
- ✓ N° 14 - Elaborato planimetrico Lotto 4
- ✓ N° 15 - Attestato di Prestazione Energetica Lotto 1
- ✓ N° 16 - Attestato di Prestazione Energetica Lotto 2
- ✓ N° 17 - Attestato di Prestazione Energetica Lotto 3
- ✓ N° 18 - Attestato di Prestazione Energetica Lotto 4

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