TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Agosta Vincenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* 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 ... 6
Patti ... 6
Stato conservativo ... 6
Parti Comuni ... 6
Servitù, censo, livello, usi civici ... 7
Caratteristiche costruttive prevalenti ... 7
Stato di occupazione ... 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Giudecca, 55, 91100 ... 7
Provenienze Ventennali ... 7
Formalità pregiudizievoli ... 8
Normativa urbanistica ... 9
Regolarità edilizia ... 9
Vincoli od oneri condominiali ... 10
Stima / Formazione lotti ... 10
Riepilogo bando d'asta ... 14
Lotto Unico ... 14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 6/2025 del R.G.E. ... 15
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 191.745,03 ... 15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento ... 16

INCARICO

All'udienza del 05/05/2025, il sottoscritto Ing. Agosta Vincenzo, con studio in via Alessandro Manzoni. 47 - 91016 - Erice (TP), email vincenzo.agosta@gmail.com, PEC vincenzo.agosta1@ingpec.eu, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Giudecca, 55, 91100

DESCRIZIONE

L'immobile è sito nella via Giudecca, 55, nel Comune di Trapani, ed è censito al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa 303 particella 563 sub 17, di proprietà dei Signori **** Omissis ****, nato a [redacted] e **** Omissis **** nata [redacted], in ragione di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.
Il bene oggetto di esecuzione è una unità immobiliare posta al terzo piano di un maggior edificio condominiale composto da un totale di quattro elevazioni fuori terra a destinazione prevalentemente residenziale, con struttura portante in muratura.
L'immobile ricade all'interno del centro storico della città di Trapani, in prossimità del porto. Per tale motivo, è sufficientemente fornita dei servizi di prima necessità, di
attività commerciali al dettaglio, dei servizi pubblici.
L'immobile confina a Nord con la particella 553, ad Est con la via Don Matteo, a Sud con la via Giudecca ed ad Ovest con le particelle 562, 554 e 556.
L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente dalla via Giudecca, al civico 55, tramite un portone che si apre sull'androne condominiale. Una scala comune permette di giungere al terzo piano ove è posta l'unità immobiliare. Il condominio è, infatti, privo di ascensore.
L'appartamento presenta una forma in pianta irregolare, come rilevato dal rilievo geometrico condotto sull'immobile dal sottoscritto mediante distanziometro laser. E' composto da un ingresso diretto dal vano scala, che permette di accedere ad un vano cucina-soggiorno-pranzo, ad un bagno e un ripostiglio. Dalla cucina-soggiorno si accede direttamente ad una camera da letto singolo. Dall'ingresso si accede anche alla zona notte, tramite un ampio corridoio. La zona notte è formata da una camera da letto matrimoniale, oltre due camerette e un bagno.
Durante il sopralluogo non si sono evidenziati dissesti in atto o potenziali dell'immobile.

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** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Giudecca, 55, 91100

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)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

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

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a Nord con la particella 553, ad Est con la via Don Matteo, a Sud con la via Giudecca ed ad Ovest con le particelle 562, 554 e 556.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	166,18 mq	206,00 mq	1	206,00 mq	3,00 m	Terzo
Balcone scoperto	4,86 mq	4,86 mq	0,25	1,22 mq	0,00 m	Terzo
			Totale superficie convenzionale:	**207,22 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**207,22 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **29/04/1998** al **15/03/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 303, Part. 563, Sub. 15 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Rendita € 0,85 Piano terzo
Dal **29/04/1998** al **15/03/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 303, Part. 563, Sub. 14 Categoria A3 Cl.4, Cons. 6,5 Rendita € 0,71 Piano terzo
Dal **15/03/2006** al **09/06/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 303, Part. 563, Sub. 17 Categoria A3 Cl.3, Cons. 11 Rendita € 556,74 Piano terzo
Dal **09/06/2006** al **23/09/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 303, Part. 563, Sub. 17 Categoria A3 Cl.3, Cons. 11 Rendita € 556,74 Piano terzo

Per quanto è stato possibile appurare la discrepanza nei titolari catastale tra il mese di Marzo 2006 e il mese di Giugno 2006 è legato ad una mancata voltura delle unità immobiliari a seguito dell'acquisto del Signor **** Omissis ****.
Infatti, egli acquistò le unità immobiliari censite ai sub 14 e 15 nel 1998 con atto di compravendita redatto dal Notaio Gino Attilio Di Vita, Repertorio 21223, Registrato a Trapani il 18/05/1998, mentre la voltura catastale legata a tale compravendita risale al 05/04/2006.
In precedenza a tale rogito, proprietari delle unità immobiliari suddette erano i signori **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, che a loro volta erano divenuti proprietari delle unità immobiliari per successione registrata a Padova il 10/06/1992 al Volume 28, n. 1251.

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	563	17		A3	3	11		556,74 €	terzo	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi sono emerse delle difformità interne.
La planimetria catastale, infatti, evidenzia che, inizialmente, l'unità immobiliare era composta da due appartamenti, uniti mediante la realizzazione di un'apertura lungo la parete di confine tra le due unità immobiliari. Inoltre, è stata chiusa una delle porte di caposcala.
Internamente, sono state effettuate ulteriori modifiche. Nella porzione di immobile a Sud, infatti, è stata quasi del tutto eliminata una parete per creare il vano cucina-soggiorno-pranzo. Inoltre, nell'ingresso è stata arretrata una parete, ampliando l'ingresso e creando un ripostiglio. Ulteriori modifiche si evidenziano nella porzione Nord dell'appartamento, dove sono stati uniti i due bagni per realizzarne uno solo mediante la demolizione dei tramezzi interni e la realizzazione di un nuovo tramezzo trasversale nel disimpegno. Infine, nelle due camerette poste a Est è stata chiusa la porta che permetteva di accedere al ripostiglio e demolita la parete stessa del ripostiglio al fine di aumentare le dimensioni della seconda cameretta.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567, secondo comma, c.p.p.

PATTI

L'immobile risulta ad oggi abitato dagli esecutati, in ottime condizioni di conservazione e manutenzione.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è l'abitazione principale degli esecutati e si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione, sia per le strutture che per le finiture.

PARTI COMUNI

L'immobile presenta la comunione dell'androne e della scala condominiale.
Si apprende dalla stessa proprietaria che le uniche spese in comune riguardano le pulizie della scala e della bolletta elettrica, le quali vengono divise tra tutti i condomini. Inoltre, alla data del sopralluogo la proprietaria comunicava che di recente si era costituito il condominio con la nomina di un amministratore.

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'appartamento è posto al terzo e ultimo piano e presenta una forma in pianta irregolare, come rilevato dal rilievo geometrico condotto sull'immobile dal sottoscritto mediante distanziometro laser. E' composto da un ingresso diretto dal vano scala, che permette di accedere ad un vano cucina-soggiorno-pranzo, ad un bagno e un ripostiglio. Dalla cucina-soggiorno si accede direttamente ad una camera da letto singolo. Dall'ingresso si accede anche alla zona notte, tramite un ampio corridoio. La zona notte è formata da una camera da letto matrimoniale, oltre due camerette e un bagno.
Tutte le pareti dei vani sono rifinite con intonaco per interni e pittura idrolavabile di colore chiaro. La pavimentazione è in gres e si ripete identica in tutto l'edificio, ad eccezione dei bagni dove sono presenti piastrelle in ceramica, anche sulle 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 PVC effetto legno, con persiane esterne e doppi vetri, mentre quelli interni sono in legno tamburato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA GIUDECCA, 55, 91100

Alla data del sopralluogo l'appartamento risultava occupato dai debitori esecutati, i Signori **** Omissis ****, nato [redacted] e **** Omissis **** nata [redacted], in ragione di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 29/04/1998 al 09/06/2006</td><td rowspan="5">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Gino Attilio Di Vita</td><td>29/04/1998</td><td>21223</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>
</table>

		Trapani	18/05/1998	6653	
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **09/06/2006**	**** Omissis ****	**Atto di compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Francesco Di Natale	09/06/2006	12392	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Trapani	15/06/2006	11505	
		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 23/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo ipotecario
  Iscritto a Trapani il 09/06/2006
  Reg. gen. 12393 - Reg. part. 6248
  Importo: € 148.400,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 74.200,00
  Rogante: Notaio Di Natale Francesco
  Data: 09/06/2006

N° repertorio: 12393
N° raccolta: 6248

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Trapani il 28/01/2025
  Reg. gen. 1822 - Reg. part. 1558
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Il costo di cancellazione delle trascrizioni è pari a 294,00 euro (imposta ipotecaria euro 200,00, imposta di bollo euro 35,00, tassa ipotecaria euro 59,00).
Il costo della cancellazione di un'iscrizione ipotecaria include: imposta ipotecaria (0,5% dell'importo dell'ipoteca, pari nel caso in esame a 742 euro), imposta di bollo (59 euro) e tassa ipotecaria (35 euro), per un totale di 836 euro.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile sorge in zona A1-Zona del centro storico urbano del vigente P.R.G. del Comune di Trapani.
Gli interventi edilizi consentiti in tale zona sono regolamentati dagli artt. 102 e 103 delle Norme Tecniche di Attuazione previste dal medesimo P.R.G..
L'immobile, inoltre, rientra tra gli immobili con facciata di interesse storico-architettonico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Dalla ricerca condotta presso l'archivio del Comune di Trapani, non sono emersi titoli edilizi relativi ad opere condotte sull'immobile, nè a nome degli attuali proprietari, nè a nome del precedente.
Per quanto è stato possibile verificare, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione appartiene ad un maggior immobile esistente già nel 1940. Ciò è suffragato dalla Aerofotogrammetrie del centro storico di Trapani dell'Istituto Geografico Militare, anno 1941, fotogrammetria 248-1941-2-57MX.
Pertanto, la realizzazione dell'immobile nel suo complesso è antecedente all'emanazione ed entrata in vigore della Legge urbanistica n.1150 del 17/08/1942 e non necessitava di autorizzazione edilizia per la sua realizzazione.
Infine, è stata condotta una ricerca presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio di Trapani, da cui è emersa la planimetria catastale del sub. 15 nella sua configurazione originale, prima dell'intervento di fusione immobiliare, che può essere considerata come ultimo stato legittimo del subalterno.

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.

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi sono emerse delle difformità interne.
La planimetria catastale, infatti, evidenzia che, inizialmente, l'unità immobiliare era composta da due appartamenti, uniti mediante la realizzazione di un'apertura lungo la parete di confine tra le due unità immobiliari. Inoltre, è stata chiusa una delle porte di caposcala.
Internamente, sono state effettuate ulteriori modifiche. Nella porzione di immobile a Sud, infatti, è stata quasi del tutto eliminata una parete per creare il vano cucina-soggiorno-pranzo. Inoltre, nell'ingresso è stata arretrata una parete, ampliando l'ingresso e creando un ripostiglio. Ulteriori modifiche si evidenziano nella porzione Nord dell'appartamento, dove sono stati uniti i due bagni per realizzarne uno solo mediante la demolizione dei tramezzi interni e la realizzazione di un nuovo tramezzo trasversale nel disimpegno. Infine, nelle due camerette poste a Est è stata chiusa la porta che permetteva di accedere al ripostiglio e demolita la parete stessa del ripostiglio al fine di aumentare le dimensioni della seconda cameretta.
A seguito di accesso presso l'archivio del Comune di Trapani, non sono emerse pratiche edilizie relative a tali lavori interni. Esse sono, quindi, delle difformità che possono essere sanate mediante una pratica SCIA in sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. poichè sono state riscontrate difformità che interessano anche le parti strutturali dell'edificio. La pratica prevede il pagamento di una sanzione di importo pari a 1.000 euro, oltre la parcella di un tecnico che può essere quantificabile in ulteriori 3.000 euro, oltre cassa e IVA se dovuta, un versamento pari a 51,65 euro per diritti di istruttoria comunali e 32 euro di bolli per il deposito dei calcoli al genio civile.
Inoltre, dovrà essere rettificata la planimetria catastale in modo da renderla conforme ai luoghi. A tal fine si dovrà presentare una pratica DOCFA che prevede un versamento di 80 euro oltre il compenso di un tecnico che può essere quantificabile in ulteriori 600 euro, oltre cassa e IVA se dovuta.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Non risultano spese condominiali ad eccezione della pulizia delle scale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Giudecca, 55, 91100
  L'immobile è sito nella via Giudecca, 55, nel Comune di Trapani, ed è censito al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa 303 particella 563 sub 17, di proprietà dei Signori **** Omissis ****, nato a [redacted] e **** Omissis **** nata a [redacted], in ragione di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni. Il bene oggetto di esecuzione è una unità immobiliare posta al terzo piano di un maggior edificio condominiale composto da un totale di quattro elevazioni fuori terra a destinazione prevalentemente residenziale, con struttura portante in muratura. L'immobile ricade all'interno del centro storico della città di Trapani, in prossimità del porto. Per tale motivo, è sufficientemente fornita dei servizi di prima necessità, di attività commerciali al dettaglio, dei servizi pubblici. L'immobile confina a Nord con la particella 553, ad Est con la via Don Matteo, a Sud con la via Giudecca ed ad Ovest con le particelle 562, 554 e 556. L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente dalla via Giudecca, al civico 55, tramite un portone che si apre sull'androne condominiale. Una scala comune permette di giungere al terzo piano ove è posta l'unità immobiliare. Il condominio è, infatti, privo di ascensore. L'appartamento presenta una forma in pianta irregolare, come rilevato dal rilievo geometrico condotto sull'immobile dal sottoscritto mediante distanziometro laser. E' composto da un ingresso diretto dal vano scala, che permette di accedere ad un vano cucina-soggiorno-pranzo, ad un bagno e un ripostiglio. Dalla cucina-soggiorno si accede direttamente ad una camera da letto singolo. Dall'ingresso si accede anche alla zona notte, tramite un ampio corridoio. La zona notte è formata da una camera da letto matrimoniale, oltre due camerette e un bagno. Durante il sopralluogo non si sono evidenziati dissesti in atto o potenziali dell'immobile.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 563, Sub. 17, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 231.464,74
  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 0,93. 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 1197,40 euro/mq, che moltiplicato per il coefficiente di deprezzamento ha fornito un valore pari a 1117 euro/mq, assunto a base della stima.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	207,22 mq	1.117,00 €/mq	€ 231.464,74	100,00%	€ 231.464,74

Trapani (TP) - via Giudecca, 55, 91100					
				Valore di stima:	€ 231.464,74

Valore di stima: € 231.464,74

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: **€ 191.745,03**

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 0,93. 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 1197,40 euro/mq. Quest'ultimo dato va moltiplicato per il coefficiente di deprezzamento detto in precedenza, ottenendo in ultima analisi un valore pari a circa 1117 euro/mq, valore assunto a base della stima.
Nella stima del lotto va considerata la regolarizzazione di difformità che emergono dal confronto con la planimetria catastale, unico riferimento in possesso, non essendo stata rinvenuta nessuna pratica edilizia a nome degli attuali proprietari o del precedente. Da tale
confronto, si evince che sono state effettuate delle modifiche interne all'appartamento che possono essere regolarizzate mediante una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001. Tenuto conto dei versamenti, delle penali e del compenso per un tecnico abilitato, si deve considerare una spesa non inferiore a 5.000 euro.

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.

Erice, li 08/10/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 21/05/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale (Aggiornamento al 20/05/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche (Aggiornamento al 19/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 21/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo geometrico dell'immobile (Aggiornamento al 21/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Calcolo coefficienti di merito (Aggiornamento al 19/09/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - via Giudecca, 55, 91100
  L'immobile è sito nella via Giudecca, 55, nel Comune di Trapani, ed è censito al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa 303 particella 563 sub 17, di proprietà dei Signori **** Omissis ****, nato a [redacted] e **** Omissis **** nata a [redacted], in ragione di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni. Il bene oggetto di esecuzione è una unità immobiliare posta al terzo piano di un maggior edificio condominiale composto da un totale di quattro elevazioni fuori terra a destinazione prevalentemente residenziale, con struttura portante in muratura. L'immobile ricade all'interno del centro storico della città di Trapani, in prossimità del porto. Per tale motivo, è sufficientemente fornita dei servizi di prima necessità, di attività commerciali al dettaglio, dei servizi pubblici. L'immobile confina a Nord con la particella 553, ad Est con la via Don Matteo, a Sud con la via Giudecca ed ad Ovest con le particelle 562, 554 e 556. L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente dalla via Giudecca, al civico 55, tramite un portone che si apre sull'androne condominiale. Una scala comune permette di giungere al terzo piano ove è posta l'unità immobiliare. Il condominio è, infatti, privo di ascensore. L'appartamento presenta una forma in pianta irregolare, come rilevato dal rilievo geometrico condotto sull'immobile dal sottoscritto mediante distanziometro laser. E' composto da un ingresso diretto dal vano scala, che permette di accedere ad un vano cucina-soggiorno-pranzo, ad un bagno e un ripostiglio. Dalla cucina-soggiorno si accede direttamente ad una camera da letto singolo. Dall'ingresso si accede anche alla zona notte, tramite un ampio corridoio. La zona notte è formata da una camera da letto matrimoniale, oltre due camerette e un bagno. Durante il sopralluogo non si sono evidenziati dissesti in atto o potenziali dell'immobile.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 563, Sub. 17, Categoria A3
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'immobile sorge in zona A1-Zona del centro storico urbano del vigente P.R.G. del Comune di Trapani. Gli interventi edilizi consentiti in tale zona sono regolamentati dagli artt. 102 e 103 delle Norme Tecniche di Attuazione previste dal medesimo P.R.G.. L'immobile, inoltre, rientra tra gli immobili con facciata di interesse storico-architettonico.

Prezzo base d'asta: **€ 191.745,03**

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 6/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 191.745,03

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Trapani (TP) - via Giudecca, 55, 91100		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 303, Part. 563, Sub. 17, Categoria A3	**Superficie**	207,22 mq
Stato conservativo:	L'immobile è l'abitazione principale degli esecutati e si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione, sia per le strutture che per le finiture.		
Descrizione:	L'immobile è sito nella via Giudecca, 55, nel Comune di Trapani, ed è censito al Catasto Fabbricati al Foglio di mappa 303 particella 563 sub 17, di proprietà dei Signori **** Omissis ****, nato a [redacted] e **** Omissis **** nata a [redacted], in ragione di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni. Il bene oggetto di esecuzione è una unità immobiliare posta al terzo piano di un maggior edificio condominiale composto da un totale di quattro elevazioni fuori terra a destinazione prevalentemente residenziale, con struttura portante in muratura. L'immobile ricade all'interno del centro storico della città di Trapani, in prossimità del porto. Per tale motivo, è sufficientemente fornita dei servizi di prima necessità, di attività commerciali al dettaglio, dei servizi pubblici. L'immobile confina a Nord con la particella 553, ad Est con la via Don Matteo, a Sud con la via Giudecca ed ad Ovest con le particelle 562, 554 e 556. L'accesso all'unità immobiliare avviene direttamente dalla via Giudecca, al civico 55, tramite un portone che si apre sull'androne condominiale. Una scala comune permette di giungere al terzo piano ove è posta l'unità immobiliare. Il condominio è, infatti, privo di ascensore. L'appartamento presenta una forma in pianta irregolare, come rilevato dal rilievo geometrico condotto sull'immobile dal sottoscritto mediante distanziometro laser. E' composto da un ingresso diretto dal vano scala, che permette di accedere ad un vano cucina-soggiorno-pranzo, ad un bagno e un ripostiglio. Dalla cucina-soggiorno si accede direttamente ad una camera da letto singolo. Dall'ingresso si accede anche alla zona notte, tramite un ampio corridoio. La zona notte è formata da una camera da letto matrimoniale, oltre due camerette e un bagno. Durante il sopralluogo non si sono evidenziati dissesti in atto o potenziali dell'immobile.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo l'appartamento risultava occupato dai debitori esecutati, i Signori **** Omissis ****, nato a [redacted] e **** Omissis **** nata a [redacted], in ragione di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo ipotecario
  Iscritto a Trapani il 09/06/2006
  Reg. gen. 12393 - Reg. part. 6248
  Importo: € 148.400,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 74.200,00
  Rogante: Notaio Di Natale Francesco
  Data: 09/06/2006
  N° repertorio: 12393
  N° raccolta: 6248

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Trapani il 28/01/2025
  Reg. gen. 1822 - Reg. part. 1558
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura