
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Galatioto Carmelo, nell'Esecuzione Immobiliare 72/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Pantelleria n°17, piano 2	5
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Trapani (TP) - Via degli Stabilimenti n°3, piano Terra	5
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n°553, piano Terra	6
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n°553, piano 1-2	6
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	10
Patti	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione	13
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	14
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Lotto 2	17
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità	18
Confini	18
Consistenza	18
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali	19
Precisazioni.....	20
Patti	20
Stato conservativo	20

Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione.....	21
Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Lotto 3.....	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Titolarità.....	24
Confini.....	24
Consistenza.....	24
Cronistoria Dati Catastali.....	25
Dati Catastali.....	25
Precisazioni.....	27
Patti.....	27
Stato conservativo.....	27
Parti Comuni.....	28
Servitù, censo, livello, usi civici.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione.....	29
Provenienze Ventennali.....	29
Formalità pregiudizievoli.....	30
Normativa urbanistica.....	31
Regolarità edilizia.....	31
Vincoli od oneri condominiali.....	33
Lotto 4.....	33
Completezza documentazione ex art. 567.....	33
Titolarità.....	33
Confini.....	33
Consistenza.....	34
Cronistoria Dati Catastali.....	35
Dati Catastali.....	35
Precisazioni.....	37
Patti.....	37
Stato conservativo.....	37

Parti Comuni.....	38
Servitù, censo, livello, usi civici.....	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	38
Stato di occupazione.....	39
Provenienze Ventennali.....	39
Formalità pregiudizievoli.....	40
Normativa urbanistica.....	40
Regolarità edilizia.....	40
Vincoli od oneri condominiali.....	42
Stima / Formazione lotti.....	42
Lotto 1	42
Lotto 2	44
Lotto 3	45
Lotto 4	47
Riepilogo bando d'asta.....	53
Lotto 1	53
Lotto 2	53
Lotto 3	53
Lotto 4	53
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 72/2025 del R.G.E.....	55
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 139.326,89	55
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 4.372,85	56
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 55.864,25	56
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 73.501,15	57
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	59
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Pantelleria n°17, piano 2.....	59
Bene N° 2 - Posto auto ubicato a Trapani (TP) - Via degli Stabilimenti n°3, piano Terra.....	59
Bene N° 3 - Fabbricato civile ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n°553, piano Terra.....	60
Bene N° 4 - Fabbricato civile ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n°553, piano 1-2.....	61

INCARICO

All'udienza del 03/10/2025, il sottoscritto Arch. Galatioto Carmelo, con studio in Via Virgilio, 97 - 91100 - Trapani (TP), email galatioto.c@tiscali.it, PEC carmelo_galatioto@archiworldpec.it, Tel. 328 9559565, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Pantelleria n°17, piano 2 (Coord. Geografiche: N 38°1'17.832" E 15°32'8.447")
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Trapani (TP) - Via degli Stabilimenti n°3, piano Terra
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n°553, piano Terra
- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n°553, piano 1-2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA PANTELLERIA N°17, PIANO 2

L'Appartamento (parte di un edificio maggiore) è ubicato a Trapani, in Via Pantelleria n°17, al Piano Secondo, identificato al N.C.E.U. del Comune di Trapani, al Foglio di mappa 3 Part. 1556 Sub.5.

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.

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEGLI STABILIMENTI N°3, PIANO TERRA

Posto Auto Scoperto è ubicato a Trapani, in Via degli Stabilimenti n°3, al Piano Terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Trapani, al Foglio di mappa 3 Part. 1579 Sub.1.

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.

**BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA VESPRI N°553,
PIANO TERRA**

L'Abitazione al Piano Terra (parte di un edificio maggiore) è ubicata a Valderice (TP), in Via Vespri n°553, identificata al N.C.E.U. del Comune di Valderice (TP), al Foglio di mappa 26 Part.61 Sub.2.

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.

**BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA VESPRI N°553,
PIANO 1-2**

L'Abitazione al Piano Primo e Secondo (parte di un edificio maggiore) è ubicata a Valderice (TP), in Via Vespri n°553, identificata al N.C.E.U. del Comune di Valderice (TP), al Foglio di mappa 26 Part.61 Sub.3.

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Pantelleria n°17, piano 2

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'Appartamento oggetto di stima, occupa una porzione del Secondo Piano (di un Edificio maggiore), posizionato a Destra salendo le Scale condominiali, composto da un Ingresso, un Salone, Quattro vani, una Cucina, un Bagno, un Wc di servizio, un Corridoio, un Riposto, Tre Balconi e una Terrazza Parzialmente Coperta (dal Piano Superiore), prospiciente su un Cortile interno Condominiale.

L'Appartamento occupa una superficie di mq 142,42 confinante a Nord con l'area sovrastante l'accesso Pedonale dell'edificio, a Est con la Via Pantelleria, a Sud con la Via degli Stabilimenti e ad Ovest, con il Vano Scala, il Vano Ascensore e con l'altro Appartamento del Piano.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	142,42 mq	161,47 mq	1	161,47 mq	2,80 m	secondo
Balcone 1	4,73 mq	4,73 mq	0,25	1,18 mq	2,80 m	secondo
Balcone 2	5,67 mq	5,67 mq	0,25	1,42 mq	2,80 m	secondo
Balcone 3	2,47 mq	2,47 mq	0,25	0,62 mq	2,80 m	secondo
Terrazza Copertura (con solaio	9,43 mq	9,43 mq	0,45	4,24 mq	2,80 m	secondo

latero-cemento)						
Terrazza Copertura (con struttura in Legno)	5,61 mq	5,61 mq	0,45	2,52 mq	2,80 m	secondo
Terrazza scoperta	5,01 mq	5,01 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	secondo
Totale superficie convenzionale:				172,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				172,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'Appartamento oggetto della stima è di cinque vani più accessori, per una superficie calpestabile di mq 142,42 composto da: un ampio Ingresso di 8,72 mq, una Camera 1 accessibile tramite una doppia porta a vetri, un Salone di 38,94 mq accessibile tramite una doppia porta a vetri dall'ingresso e dal Corridoio, un Corridoio/disimpegno di 8,74 mq, una Cucina di 11,12 mq, una Camera 2 di 16,01 mq, un Wc di servizio di 4,98 mq, un Riposto di 2,63 mq, un Bagno di 6,80 mq, un Camera 3 di 10,71 mq, una Camera Matrimoniale di 16,60 mq, un Balcone 1 prospiciente la via degli Stabilimenti di 4,73 mq, un Balcone 2 prospiciente la via Pantelleria di 5,67 mq, un Balcone 3 prospiciente la zona Ingresso Condominiale sul retro di 2,47 mq ed infine una Terrazza accessibile dalla Cucina, che prospetta sulla parte retrostante del Condominio di 20,05 mq (con una Veranda chiusura senza autorizzazione e comunque non ampliabile come superficie residenziale).

Riepilogando abbiamo una Superficie Residenziale Calpestabile di 142,42 mq e una Superficie non Residenziale (Balconi e Terrazza) di 32,92 mq.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/01/1982 al 19/01/1982	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1156, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 158 mq Rendita € 636,53 Piano 2
Dal 19/01/1982 al 17/04/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1556, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 158 mq Rendita € 636,53 Piano 2
Dal 17/05/1993 al 12/03/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1556, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 158 mq Rendita € 636,53 Piano 2

Dal 12/03/1996 al 20/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1556, Sub. 5, Zc. 2 Categoria A2 Cl.6, Cons. 8,5 vani Superficie catastale 158 mq Rendita € 636,53 Piano 2
------------------------------	-------------------	---

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1556	5	2	A2	6	8,5	158 mq	636,53 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella Planimetria Catastale, inserita nel N.C.E.U. del Comune di Trapani, al Foglio 3 Part.1556 Sub.5, rispetto al Progetto e al Progetto di Variante Approvato che riguardava l'interno Edificio, successivamente sono state eseguite, Lavori interni, senza Autorizzazione, che nello specifico sono di due tipi:

- 1) Una Diversa Distribuzione interna dell'Appartamento.
- 2) Un Ampliamento della Superficie Residenziale.

Nel 1° gruppo (Diversa Distribuzione interna) appartengono:

La realizzazione di un muro (completando quello esistente nell'ingresso) e di una doppia Porta a Vetri, ricavando la Camera 1;
 La realizzazione (nell'ingresso) di una doppia porta vetrata, per entrare direttamente nel Salone;
 Lo slittamento della Porta nel Corridoio, per accedere al Salone;
 Lo spostamento della Porta del Corridoio, verso il vano Ingresso, definendo uno spazio rettangolare;
 La realizzazione di una Doccia incassata, nel Wc di servizio ricavandola, spostando il tramezzo divisorio tra i due bagni;
 L'ampliamento del Bagno, verso la Camera 3 realizzando un tramezzo lineare;
 La realizzazione di una nuova doppia Porta (nella parete comunicante tra la Camere 3 e Camera Matrimoniale), trasformando la Camera 3 in un Guardaroba, evitando di uscire nel Corridoio, per accedere al Guardaroba (lasciando comunque la vecchia Porta della Camera 3 presente nel corridoio);

Nel 2° gruppo (Ampliamento della Superficie Residenziale), appartiene:

L'Ampliamento della Cucina verso la Terrazza, con l'Eliminazione totale del Muro, che delimitava la Cucina con la Terrazza, aumentando la Superficie residenziale, inglobando la quasi totalità della Terrazza.

Con la demolizione del Muro della Cucina, con i relativi infissi (finestra e porta), verso la terrazza, si è di fatto realizzato una modifica non consentita e non sanabile.

Circostanza discussa e affrontata con i due Incontri con i Tecnici dell'U.T.C. di Trapani, stabilendo che l'Ampliamento non è consentito e la soluzione applicabile è il Ripristino dei luoghi (come erano stati Approvati, con il Progetto di Variante).

Ciò comporta l'eliminazione dell'ampliamento della Cucina verso la Terrazza, il ripristino del Muro che delimita la Cucina dalla Terrazza, l'eliminazione del Muro, che delimita la zona lavanderia/Caldaia (compreso la porta), mentre la sola cosa possibile è di poter Regularizzare, la Tettoia in legno e la Chiusura della Terrazza con infisso.

Dopo aver regolarizzato la chiusura della Veranda, col ripristino dello stato dei Luoghi, sarà necessario l'Aggiornamento della Planimetria Catastale.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'Abitazione non è abitata dall'esecutato **** Omissis **** e dalla sua famiglia, non avendo la Residenza e non risultano contratti di locazione.

L'immobile pignorato risulta inserito in un contesto condominiale.

STATO CONSERVATIVO

L'Appartamento occupante porzione del Piano Secondo, di un maggiore Edificio Condominiale, si presenta in Buone condizioni, con ambienti salubri, decorosi, pitturati con Stucco spatolato in quasi tutti gli ambienti, ben tenuti, con un buon stato di manutenzione complessivo, con qualche presenza di Condensa nelle pareti dell'Appartamento (per mancata giusta Areazione), ad eccezione del Wc di Servizio, che presenta delle problematiche.

L'esterno dell'Appartamento, sui tutti i quattro lati (due sul cortile condominiale e due sulla Via Pantelleria e sulla Via degli Stabilimenti), si presenta in buone condizioni, con il prospetto eseguito con un materiale plastico, tipico del periodo, gli infissi in alluminio con vetro camera, struttura del cassonetto in lamiera zincata verniciata di colore chiaro, dove è alloggiata l'avvolgibile in P.v.c., uguale su tutte le aperture dell'appartamento. Balconi Esterni hanno un pavimento con piastrelle in clincher di piccole dimensioni (20x10), con parapetti in muratura.

Nell'Appartamento si accede dalla Via Pantelleria n.17, dove attraverso un Cannelletto, si entra dentro un Area Condominiale, dove è collocata l'Entrata principale, con un Androne, in buone condizioni, dove sono presenti (le Casette Postali, il Quadro elettrico Generale con i contatori elettrici), l'Ascensore e la Scala condominiale, che assicura l'accesso, ai n°13 Appartamenti, oltre al Piano Primo e Piano Terra, con destinazione ad uso

Commerciale (collegati da una scala interna esclusiva) ed infine, un Terrazzo Condominiale al Piano Settimo, accessibile solo con la scala condominiale.

Lo Stato dell'appartamento interno è in buone condizioni, naturalmente con segni evidenti d'uso, ma le rifiniture sono di pregio.

L'Ingresso ampio e luminoso (tramite le due porte a vetri del Salone e della Camera 1) è rifinito con Pareti (come quasi tutto l'appartamento), con una rifinitura murale con Stucco Veneziano, applicato con spatola larga, di colore acqua marina e blu notte, in alcune pareti dell'Ingresso e del Salone.

Il Pavimento dell'intero appartamento (escluso la cucina e i due bagni) è realizzato con un Parquet, in listelli di legno, essenza Doussié, con rifinitura semiopaca.

Certamente risulta un po' rovinato, in alcuni punti, ma facilmente risolvibile con una piattatura e carteggiatura, essendo realizzato con listelli di massello, su cui è possibile intervenire per la manutenzione.

Gli infissi interni in massello di legno e vetro, sono in buone condizioni, realizzate artigianalmente, con porte a battenti, porte scorrevoli e a libro.

Nell'Appartamento nella maggior parte dei vani, sono stati realizzati dei Controsoffitti su disegno (con forme geometriche, particolari), come quello realizzato nella Zona Cucina (con parti rette e parti curve), che ricorda la forma di un'Onda e nasconde al suo interno, la canalizzazione dell'Impianto Centralizzato di Riscaldamento e Raffrescamento.

Al momento sono anche presenti dei condizionatori: nel Salone, nella Cucina e nelle Camere.

La Cucina, originariamente di discrete dimensioni è oggetto di un Ampliamento Abusivo, inglobando la Terrazza esterna coperta e Ampliandola ulteriormente, con la realizzazione di una Tettoia in Legno, cui è stato montato un infisso in alluminio nero, con ante per accedere al piccolo terrazzino esterno, che è adibito a ricovero della Bombola.

All'interno di questo spazio, ricavato dalla Chiusura "Non Autorizzata della terrazza" è stato ricavato, ulteriormente, un locale di servizio, ad uso Lavanderia/Cucinino con la Caldaia e una Pilozza.

Sempre, nella Terrazza/Veranda chiusa è stato realizzato (in cartongesso), una finestra (non apribile) con vetri colorati, in Stile liberty, per consentire al Wc di servizio (tramite una fessura laterale collegata con l'esterno), il ricambio d'aria necessario, evitando di utilizzare l'areazione forzata.

Questo Wc di servizio, rispetto all'intero appartamento, presenta varie problematiche e necessita di Manutenzione:

- 1) Ri-collegando il bidet, sia alla rete idrica, sia allo scarico;
- 2) Ripristinare il funzionamento della Doccia (vandalizzata con l'eliminazione del Pannello originario della Doccia), col suo saliscendi e ripristinare il rivestimento in resina compromesso.

Sempre nel Wc di servizio bisognerebbe intervenire anche, alla riparazione del Soffitto, dove a causa di una infiltrazione d'acqua (dal wc dell'appartamento superiore), ha causato una macchia di umidità con un distacco della pittura del soffitto, e successivamente, il rigonfiamento dei ferri del travetto precompresso, che ha generato le lesioni del travetto.

L'altro Bagno invece è in buone condizioni, con tutti i pezzi funzionanti e collegati agli scarichi. Sono presenti segni di condensa, causati da una scarsa areazione del vano Bagno.

Il Rivestimento murale del Bagno è in Marmo bianco, con una h.1,12, coronato da un rifascio in granito nero (con sfumature marroni con sezione trapezoidale), come anche il Pavimento del Bagno, eseguito con grandi lastre, dove trova posto, la grande Vasca angolare di 1,45x1,45 (in Resina e pannello amovibile per la

manutenzione), i due Sanitari e il Lavandino rotondo, incassato in un ripiano in granito, sormontato da uno specchio su disegno.

Le Pareti del Bagno, sono sempre in stucco Veneziano, come anche parte del controsoffitto con una forma originale.

La Cucina (posizionata nella Terrazza Chiusa), ha un pavimento in Gress-porcellanato lucido, impreziosita da una cornice sempre in Gress, che collega la zona Cucina con la zona Tavolo da Pranzo, mentre il rivestimento murale (piastrelle in ceramica), sono state collocate solamente nella parte della base del componibile, lasciando il resto delle pareti intonacate, su cui successivamente è stato realizzato (sul lato sx), un murales con figure feline, connotando uno spiccato carattere alla cucina, enfatizzato dall'arredamento in laccato bianco opaco e col legno Zebrano a macchia aperta, presente sia nel pilastro strutturale centrale, sia in alcune basi e pensile.

Nella Zona Lavanderia, le pareti sono rivestite in piastrelle, per una facile manutenzione dove trova posto, la Caldaia, la Lavatrice, la Pilozza e tramite una porta a battente, si accede al terrazzino esterno, che è accessibile anche dalla zona della Cucina.

In questo spazio esterno è stato ricavato e posizionato, un armadietto per esterni che nasconde la bombola.

L'appartamento è allacciato alla condotta idrica comunale, con una cisterna condominiale.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato risulta, inserito in un contesto Condominiale, posto al Piano Secondo di un Maggiore Edificio, con n°13 Appartamenti e i Locali Commerciali, con "PARTI COMUNI" che sono riconducibili:

- 1)al Suolo Condominiale;
- 2)alle Fondazioni;
- 3)alle Strutture portanti;
- 4)agli Scarichi;
- 5)alle Fognature,
- 6)all'Impianto di Depurazione, posto nello spiazzale retrostante l'edificio;
- 7)al Passo pedonale, di via Pantelleria che serve per l'accesso all'Androne principale e al Parcheggio (qualora si compri anche il posto auto);
- 8)all'Androne Principale;
- 9)al Vano Scala;
- 10)al Vano Ascensore e all'Impianto;
- 11)alla Cisterna, sita sotto il vano Scala e il relativo Impianto e all'Autoclave per il sollevamento e la distribuzione dell'acqua;
- 12)infine all'Area dei Lastrici Solari dell'ultimo piano.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: in Cemento Armato con Trave Rovescie;

Esposizione: l'Appartamento confina a Nord con l'area soprastante l'Accesso Pedonale dell'Edificio, a Est confina con la Via Pantelleria, a Sud confina con la Via degli Stabilimenti, mentre ad Ovest confina con il vano Scala, il vano Ascensore e con l'altro Appartamento del Piano Secondo limitrofo;

Altezza utile: 2,80;

Strutture Verticali: Pilastri in cemento armato e Muri perimetrali di Tompagnamento, in buono stato di conservazione;

Solai: Realizzati in Latero-cementizio, in buono stato di conservazione su tutta la superficie dell'appartamento ad eccezione di una porzioni nel Wc di servizio, dove nel soffitto è presente una vecchia alone d'umidità e ammaloramento dei ferri del travetto prefabbricato;

Copertura: Piana su tutto l'Appartamento, con Aggiunta di Controsoffitti in Cartongesso, nell'Ingresso, nel Salone, nel Corridoio, nella Camera Matrimoniale, nel Bagno e nella Cucina;

Manto di copertura: nella Tettoia in legno, ricoperta oltre dal perlinato anche da Tegole Canadesi;

Pareti Esterne ed Interne: l'intero Appartamento ha il Prospetto su tutti i quattro lati in buone condizioni, come anche le pareti interne, che risultano intonacate, pitturate e nella maggior parte è stato applicato dello stucco spatolato;

Pavimentazione interna: l'intero Appartamento ha una pavimentazione in Parquet, con singoli listelli di cm(41x7) in legno Massello, di essenza Doussiè;

Pavimenti e rivestimenti: nella Cucina il Pavimento (in buone condizioni) è in Gress-porcellanato beige di cm(30x60), con una fascia a terra a formare un "finto Tappeto" mentre il Rivestimento Murale in ceramica è realizzato solamente sotto i pensili (su un solo lato), con una finta piastrella di cm(10x20); nel Wc di servizio, sia le pareti che il pavimento sono in ceramica (in buone condizioni), con un pavimento in diagonale di cm(33x33) di colore verde acqua, mentre nelle pareti sono con un rivestimento di cm(31x45), di colore verde chiaro, con due fasce di decoro di cm(10x31) e cm(5x31) con motivo floreale, fino ad una altezza pari a h.2.40, mentre necessita di Manutenzione, il Rivestimento della parete della Doccia, dove è stato eliminato dalla parete di fondo, il pannello a multi getti, lasciando sprovvista la doccia; nel Bagno grande, il rivestimento murale è in Marmo bianco statuario, con lastre grandi eseguite su misura per ogni parete del bagno, con una larghezza di circa cm(33x112), terminanti con un listello (su disegno), di forma trapezoidale, in granito marrone con sfumature oro, abbinato al Pavimento realizzato dello stesso materiale, eseguito con lastre di grande formato di cm(100x90). Analogo materiale è il ripiano (su disegno), col lavabo incassato;

Infissi Interni ed Esterni: le porte sono realizzate in legno massello con inserto in vetro, a battente, a libro nel riposto e scorrevole nella Cucina, gli infissi esterni sono in Alluminio con vetro camera, montati su uno Cassone Metallico zincato che accoglie l'Avvolgibile in P.v.c, mentre il Portoncino d'Ingresso è blindato con un rivestimento in Legno, chiaro all'esterno nel vano scala e di legno scuro, all'interno come le porte dell'Appartamento;

Scala Condominiale: in Marmo come anche l'Androne;

Impianto Elettrico, Idrico, Termico e altri Impianti: sono sottotraccia, a 220v, il Riscaldamento e raffrescamento originariamente centralizzato con un sistema canalizzato (nascosto dentro i controsoffitto), risulta non Funzionante ed è stato sostituito da singoli Condizionatori nelle stanze principali; la produzione dell'acqua calda è affidata ad una Caldaia, posizionate attualmente nella Lavanderia della Terrazza Coperta, con le bombole nel terrazzo scoperto.

Dotazioni Condominiali: il Suolo Condominiale, le Fondazioni, le Strutture portanti, gli Scarichi, le Fognature, l'Impianto di Depurazione posto nello spiazzale retrostante l'edificio, il Passo Pedonale di via Pantelleria, che serve per l'accesso all'Androne principale e allo spiazzo Parcheggio (qualora si acquisti anche il posto auto scoperto), l'Androne Principale, il Vano Scala, il vano Ascensore e l'Impianto, la Cisterna sita sotto il vano Scala con il relativo Impianto compreso l'Autoclave per il sollevamento e la distribuzione dell'Acqua e infine l'Area dei Lastrici Solari dell'ultimo piano.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/1996 al 20/12/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi MANZO	12/03/1996	767	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFF. PROV. di PUBBLICITA' IMMOB. di TRAPANI	26/03/1996	5550	4797
		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 10/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Trapani il 21/03/2012
Reg. gen. 6186 - Reg. part. 523
Quota: 1/1

Importo: € 576.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 288.000,00
Rogante: Notaio Ugo Barresi
Data: 16/03/2012
N° repertorio: 63496
N° raccolta: 14225

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario sentenza dichiarativa di Fallimento ex art. 88l.f**
Trascritto a Trapani il 11/10/2013
Reg. gen. 18893 - Reg. part. 15393
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 09/07/2025
Reg. gen. 14781 - Reg. part. 12499
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'Appartamento posto al Piano Secondo di un più ampio Edificio, corrispondente alla Part. 1556 Sub.5, con una Destinazione Urbanistica a Civile Abitazione con categoria A/2.

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 risulta agibile.

L'Appartamento facente parte di un Edificio Multipiano di Abitazioni e Attività commerciale è stato realizzato dalla Ditta Edile BULGARELLA Andrea, giusto il Progetto Approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Trapani, nella seduta del 16/04/1980 e la relativa Concessione Edilizia n° 252 del 12/09/1980, con il successivo Progetto di Variante in Corso d'Opera Approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 29/07/1981 e infine è stato rilasciato il Certificato di Conformità e d'Abitabilità relativo all'intero Edificio, completato dalla Ditta BULGARELLA ANDREA.

N.B. Non risultano presentate presso l'U.T.C. del Comune di Trapani, richieste di nessuna tipologia, oltre alle sopracitate Concessioni e Varianti di Progetto.

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 controllo Documentale con l'accesso agli atti, presso l'U.T.C. del Comune di Trapani, risulta che oltre alla Concessione Edilizia e alla Variante in corso d' Opera (richiesta sempre dalla Ditta che ha costruito l'immobile), con il Rilascio del Certificato di Conformità e d'Abitabilità, dell'intero edificio realizzato, non Esistono altre Richieste presentate, presso l'U.T.C. di Trapani, da nessuno dei precedenti e attuali Proprietari dell'Appartamento, oggetto di Esecuzione Immobiliare.

Dal confronto dei Disegni del Progetto di Variante in Corso D'opera e lo Stato Attuale dei Luoghi, sono emersi delle "DIFFORMITÀ", che sono sia di tipo Distributivo, sia di tipo Strutturale che vado ad elencare e raggruppare:

La Pianta dell'appartamento ha subito una diversa "Distribuzione degli Ambienti" con:

- 1) L'ingresso è stato ridimensionato, per ricavare la Camera 1, delimitata da una doppia porta a vetri;
- 2) Nel Salone è stata realizzata una nuova doppia Porta a vetri, che comunica direttamente con l'Ingresso;
- 3) Nel Corridoio è stata spostata la porta comunicante con l'Ingresso e con il Salone;
- 4) Nella Camera Matrimoniale è stata realizzata una doppia Porta, che comunica con la Camera 3, trasformandola in un Guardaroba;
- 5) Il Bagno è stato ampliato spostando il tramezzo a discapito della Camera 3;
- 6) Nel Wc di servizio è stata ricavata una Doccia (semi-incassata), ricavandola dal Bagno grande;
- 7) Nella Cucina è stato abbattuto il Muro Esterno (Aumentando la Superficie Residenziale non Autorizzabile), che separava la Terrazza parzialmente coperta con la Cucina;
- 8) Nella Terrazza Semicoperta esterna (con solaio in latero-cemento) è stata realizzata, una Tettoia Abusiva (chiusa da un infisso in alluminio), lasciando solamente un piccolo Terrazzino di servizio;
- 9) Nello spazio ricavato (inglobando), sia la Terrazza Semicoperta (con un solaio in latero-cemento), sia la Terrazza coperta con una Tettoia in legno, il Nuovo Spazio (delimitato con un infisso in Alluminio), sono stati realizzati, sia la zona Cucina, sia la zona Lavanderia (racchiusa da un muro divisorio da 25 cm), completa di una Porta a libro, trasformando una Superficie non Residenziale della Terrazza, ad una Superficie Residenziale (Cucina/Lavanderia), senza nessuna Autorizzazione/Concessione).

Nella Pianta dell'appartamento, sono presenti anche altre Difformità "di Tipo Strutturali" che sono:

- 1) La realizzazione della Tettoia in Legno (senza il deposito dei Calcoli al Genio Civile).

Tutte queste modifiche, sia di tipo Distributive, sia di tipo Strutturali, necessitano di essere "REGOLARIZZATE", sia tramite il Deposito di una "C.I.L.A." presso l'U.T.C. di Trapani, sia col Deposito presso Ufficio del Genio Civile

di Trapani, dei Calcoli della Tettoia in legno.

Per il Deposito della C.I.L.A. e il Deposito dei Calcoli, le spese saranno:

Costo per Diritti Fissi di Segreteria e Istruttoria di € 106,31;

Costo per la Sanzione, per l'esecuzione della Tettoia e delle modifiche interne € 1.333,00;

Costo per la Chiusura del Terrazza con infissi, con un costo di $[\text{€ } 25,00 \text{ €/mq} \times (\text{mq } 5,61 + \text{mq } 9,43)] = \text{€ } 376,00$;

Costo per la Copertura in legno, nella porzione della Terrazza, con un costo di $(\text{€ } 50,00 \text{ €/mq} \times \text{mq } 5,61) = \text{€ } 280,50$.

Costo per il Deposito della C.I.L.A., da parte di un Tecnico corrispondente a € 1.500,00;

Costo per il Deposito dei Calcoli, al Genio Civile da parte di un Tecnico corrispondente a € 1.500,00.

Costo per il Ripristino della Terrazza, trasformata a Cucina (riportando tutto quanto come era prima dell'Abuso), corrispondente a € 14.220,30

Questa cifra Totale dei Costi (si dovrà detrarre dal Valore dell'Appartamento), che è di € 19.316,11

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 89,98

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.079,76

Importo spese straordinarie già deliberate: € 16.702,77

Dalla Richiesta Informazione, recapitata all'Amministratore del Condominio di Via Pantelleria n.17 (Rag. Claudio G. PASTORE), in riferimento all'Appartamento del Piano Secondo, di Proprietà dell'Esecutato **** Omissis ****, oggetto di E.I.n°72/2025, per conoscere le eventuali Spese, non Pagate o già in Programma di Spesa, risulta quanto segue:

A carico dell'Appartamento del Secondo Piano, ammonta al 31/12/2024, un debito di € 16.702,77.

Mentre l'Importo previsionale di spesa fino a Novembre 2025 (come da preventivo allegato), ammonta € 989,78 (riferito a 11 mesi) con una quota mensile dei € 89,98.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Trapani (TP) - Via degli Stabilimenti n°3, piano Terra

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il Parcheggio Condominiale nella sua interezza di 399,60 mq, confina a Nord con un altro Parcheggio Condominiale, a Sud con la via degli Stabilimenti da cui si accede (attraverso un Cannello Carrabile Scorrevole in ferro dipinto di color grigio), ad Est con l'area libera di pertinenza del Piano Primo e Piano Terra, a Ovest con la Via del Ferro.

Il Posto auto Scoperto (oggetto di stima), identificato col n°1 nell'allegata planimetria del parcheggio, confina a Est con lo spiazzo di pertinenza esclusiva delle Unità Immobiliari del Piano Terra e del Piano Primo, a Nord con la corsia di accesso, a Ovest con l'altro posto macchina di **** Omissis ****, a Sud col posto macchina di **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	13,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/01/1982 al 19/01/1982	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1579, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 24,84 Piano TERRA
Dal 19/01/1982 al 28/01/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1579, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 24,84 Piano TERRA
Dal 28/01/1993 al 12/03/1996	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1579, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 24,84 Piano TERRA
Dal 12/03/1996 al 20/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 1579, Sub. 1, Zc. 2 Categoria C6 Cl.1, Cons. 13 Superficie catastale 13 mq Rendita € 24,84 Piano TERRA

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1579	1	2	C6	1	13	13 mq	24,84 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Attualmente il Posto auto Scoperto, contraddistinto col n°1 (nella Planimetria Catastale), risulta avere una localizzazione "DIVERSA", rispetto a quanto dichiarato nel Progetto e nella Planimetria Catastale.

Questa nuova Suddivisione dell'Area a Parcheggio, decisa a livello interno dei Condomini, sarà stata una conseguenza della difficoltà di percorrenza all'interno del parcheggio, della Originaria suddivisione dei posti auto, creando una nuova Distribuzione dei posti auto scoperti nel Parcheggio, assegnati ai singoli Condomini, aventi diritto al Parcheggio.

PRECISAZIONI

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

PATTI

Il Posto Auto Scoperto è utilizzato dall'esecutata **** Omissis **** come parcheggio per l'Auto.
Il Posto Auto Scoperto pignorato è inserito in un contesto condominiale.

STATO CONSERVATIVO

La Superficie del Posto Auto Scoperto, si presenta in discrete condizioni, col recinto del parcheggio realizzato in Cemento Armato a faccia vista, con il manto del parcheggio in asfalto, il cancello scorrevole in ferro verniciato ed un ingresso carrabile dalla Via degli Stabilimenti al n°3.

PARTI COMUNI

Il Posto auto Scoperto pignorato risulta, inserito in un contesto di Parcheggio Condominiale, con "PARTI COMUNI" che sono riconducibili:

- 1)al Suolo del Parcheggio;
- 2)alla Recinzione del Parcheggio;
- 3)al Cannello Scorrevole in Ferro;
- 4)al Motorizzazione del Cannello;
- 5)alla Manutenzione del Parcheggio;
- 6)al Passo Carrabile, dalla via degli Stabilimenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Posto Auto Scoperto, localizzato nel Parcheggio Condominiale, presenta una qualità e uno stato di manutenzione tipico di un parcheggio scoperto, avente una area asfaltata, un recinto murario in cemento armato a vista e un cancello Carrabile in Ferro, con apertura elettrica.

Confina a Nord con un altro Parcheggio Condominiale, a Sud con la via degli Stabilimenti da cui si accede, ad Est con l'area libera di pertinenza del Piano Primo e Piano Terra, a Ovest con la Via del Ferro.

All'interno del Parcheggio sono stati Realizzati dei Box chiusi in Ferro, in corrispondenza della nuova sistemazione dei posti auto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/1996 al 20/12/2025	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio MANZO Luigi	12/03/1996	767	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFF. PROV. di PUBBLICITA' IMMOB. di TRAPANI	26/03/1996	5550	4797
		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 10/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Trapani il 21/03/2012
Reg. gen. 6186 - Reg. part. 523
Quota: 1/1
Importo: € 576.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 288.000,00
Rogante: Notaio Ugo Barresi
Data: 16/03/2012
N° repertorio: 63496
N° raccolta: 14225

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario sentenza dichiarativa di Fallimento ex art. 88l.f**
Trascritto a Trapani il 11/10/2013
Reg. gen. 18893 - Reg. part. 15393
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 09/07/2025
Reg. gen. 14781 - Reg. part. 12499
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il Posto Auto Scoperto corrispondente alla Part.1579 Sub.1, con una destinazione urbanistica a stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, con categoria C/6.

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 risulta agibile.

Il Posto Auto Scoperto, facente parte di un Parcheggio Condominiale di un Edificio Multipiano è stato realizzato dalla Ditta Edile BULGARELLA Andrea, giusto il Progetto Approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Trapani, nella seduta del 16/04/1980 e la relativa Concessione Edilizia n°252 del 12/09/1980, con il successivo Progetto di Variante in Corso d'Opera Approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 29/07/1981 e infine è stato rilasciato il Certificato di Conformità e d'Abitabilità relativo all'intero Edificio, completato dalla Ditta BULGARELLA ANDREA.

N.B. Non risultano presentate presso l'U.T.C. del Comune di Trapani, richieste di nessuna tipologia, oltre alle sopracitate Concessioni e Varianti di Progetto, atte a giustificare la diversa assegnazione dei Posti Auto Scoperti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Dal controllo Documentale con l'accesso agli atti, presso l'U.T.C. del Comune di Trapani, risulta che oltre alla Concessione Edilizia e alla Variante in corso d'Opera (richiesta sempre dalla Ditta che ha costruito l'immobile), con il Rilascio del Certificato di Conformità e d'Abitabilità, dell'intero edificio realizzato, non Esistono altre Richieste presentate, presso l'U.T.C. di Trapani, da nessuno dei precedenti e attuali Proprietari del Posto Auto Scoperto, oggetto di Esecuzione Immobiliare.

Dal confronto dei Disegni del Progetto di Variante in Corso D'opera e lo Stato Attuale dei Luoghi, sono emersi delle "DIFFORMITA'", che sono sia di tipo Distributivo:

La Planimetria con il Posto Auto ha subito una diversa "Distribuzione rispetto alla Planimetria Depositata" con:

1) il Posto Auto Assegnato col n°1 , non è localizzato e individuato, dove dovrebbe essere, ma risulta localizzato, in una nuova posizione, frontale a cancello Carrabile a ridosso del Muro che separa i due parcheggi, dei due condomini.

Queste modifica di delocalizzazione in una nuova posizione dovrebbe essere Regolarizzata con la presentazione di un C.I.L.A presso l'U.T.C. di Trapani.

Per il Deposito della C.I.L.A. le spese saranno:

Costo per Diritti Fissi di Istruttoria di € 51,65;

Costo per la Sanzione per l'esecuzione della modifica di € 333,00;

Costo per il Deposito della C.I.L.A., da parte di un Tecnico corrispondente a € 800,00.

Questa cifra Totale dei Costi (si dovrà detrarre dal Valore dell'Appartamento), che è di € 1.184,65

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n°553, piano Terra

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'Appartamento oggetto di Stima, occupa tutto il Piano Terra, di un edificio composto da due unità abitative, confinante a Nord con il lotto di terreno del Sig. **** Omissis ****, identificato alla Part.63; a Est con la proprietà, identificata con la Part.62 appartenente sempre al sig. **** Omissis ****; a Sud con la Via Vespri, con l'accesso pedonale, tramite un Androne e vano scala ed infine ad Ovest, con il Vicolo Crisantemo, che consente un accesso carrabile, su un porticato/loggia, tramite un cancello in ferro.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,63 mq	77,97 mq	0,80	62,38 mq	3,08 m	Terra
Veranda (chiusa con infisso)	6,97 mq	11,95 mq	0,95	11,35 mq	3,08 m	Terra (rialzato)
Portico/Loggia	21,11 mq	22,67 mq	0,45	10,20 mq	4,53 m	Terra
Giardino	25,33 mq	29,82 mq	0,18	5,37 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				89,30 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'Immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è composto da:

un Ingresso di mq 1,80; un Riposto di mq 3,09; un Corridoio di mq 4,09; un Salone di mq 19,22; un Bagno di mq 4,35; una Camera Matrimoniale di mq 13,17 e infine una Cucina di mq 7,91.

La Superficie utile dell'abitazione al Piano Terra è di mq 53,63.

Alla Superficie utile, si deve aggiungere un superficie non residenziale, con la Chiusura della Veranda con un infisso, di mq 6,97.

L'Abitazione ha anche un Portico/Loggia, con un ingresso Carrabile (tramite un cancello), posizionato sul Vicolo Crisantemo, con uno sviluppo di mq 21,11.

Infine è di esclusiva dell'abitazione, anche una piccola striscia di Giardino, recintato da mura di mq 25,33.

L'appartamento del Piano Terra, non può essere diviso in due unità, per le sue ridotte dimensioni, per cui non si consiglia la divisione dell'appartamento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/09/1979 al 11/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 61, Sub. 2 Categoria A3 Cl.7, Cons. 5.5 Rendita € 355,06 Piano TERRA

Il Titolare Catastale corrisponde al reale proprietario, oggetto dell'esecuzione immobiliare **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	61	2		A3	7	5,5 vani		355,06 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella Planimetria Catastale (del Piano Terra), inserita nel N.C.E.U. nel Comune di Valderice (TP), al Foglio 26 Part.61 Sub.2, rispetto al Progetto di Ampliamento e Ristrutturazione presentato e approvato, con la Concessione di Costruzione n.63 del 1979, presenta delle DIFFORMITA' corrispondenti in:

- 1) Una diversa Distribuzione dei Vani interni dell'abitazione (rispetto al Progetto depositato), con diversa destinazione d'uso dei vani;
- 2) Una diversa Metratura dei Vani;
- 3) Una diversa posizione delle porte sulla Muratura Portante;
- 4) Una Ampliamento dell'Abitazione, verso il porticato interno sul retro;
- 5) Due Aperture trasformate a finestre e due finestre trasformate a porte.

Nella 1):

Il Vano Ingresso è stato ridotto per ricavare un vano riposto (spostando la porta dell'ingresso), riducendo di conseguenza il vano;

Il Corridoio che prima aveva uno sviluppo ad "elle", adesso si è ridotto ed è diventato lineare;

Il Vano Pranzo si è allargato inglobando il Riposto e parte del Corridoio;

Il Vano Letto, immediatamente successivo al Pranzo, si è ridotto e trasformato a Bagno, spostando sul muro portante, anche la porta di accesso al Bagno;

Il Vano Cucina, si è trasformato in Camera Matrimoniale;

Il Bagno che era in fondo al Corridoio, si è trasformato in Cucina, inglobando parte del corridoio;

Il Porticato/Loggia sul retro, composto da due ambienti, ha anche lui subito delle trasformazioni riducendosi, con un Ampliamento dell'Abitazione, realizzando un solaio alla quota dell'Abitazione, ricavando una Veranda, che è stata chiusa, con infissi, adibendo questo spazio a Soggiorno, con accesso dal porticato, tramite una scala in ferro, che supera il dislivello tra l'abitazione e il porticato, consentendo di utilizzare lo stesso come un secondo ingresso sul retro.

Nella 2):

Tutti i vani sono stati modificati, alcuni si sono ingranditi, alcuni ridotti, ottenendo una diversa distribuzione interna dell'appartamento, corrispondente alla planimetria catastale, che risulta differente dal progetto approvato.

Nella 3):

Tutte le Porte interne dell'Abitazione (realizzate su muri strutturali) ad eccezione della porta dell'ingresso, sono posizionate diversamente, rispetto al Progetto Approvato, una in particolare è stata realizzata ex novo, quella che collega l'Ingresso al Corridoio, dove prima c'era un muro portante.

Nella 4):

Il Porticato è stato oggetto di una riduzione dei suoi mq, ricavando un piccolo Soggiorno (con accesso dalla Cucina), con la realizzazione di un solaio alla stessa quota dell'abitazione, ricavando nel contempo (sotto il pavimento), un locale di sgombero, accessibile da un'apertura, posta sotto la scala in ferro, che ne facilita l'utilizzo occasionale.

Nella 5):

Una Nuova Finestra è stata realizzata nel vano cucina che si affaccia nel Porticato, mentre la Finestra del vano Cucina è stata trasformata a porta, per consentire di accedere al piccolo Soggiorno (ricavato nel porticato), mentre la Porta finestra della Camera Matrimoniale (che da sul portico) si è trasformata a finestra; Sul Prospetto Principale, dove erano state previste due aperture al piano terra, quella del vano Pranzo si è trasformata a finestra.

In Conclusione le modifiche riscontrate in loco (durante il sopralluogo), sono tutte state inserite nella Planimetria Catastale depositata, ma comunque rendono tali modifiche "DIFFORMI" dal Progetto Approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'Abitazione al Piano Terra, non è abitata dall'esecutato, ma da una affittuaria, la sig.ra **** Omissis **** con un regolare contratto.

L'immobile ignorato non risulta inserito in un contesto condominiale.

STATO CONSERVATIVO

L'interno dell'Appartamento occupante tutto il Piano Terra di un edificio maggiore, si presenta in discrete condizioni, con ambienti salubri, decorosi, pitturati e ben tenuti, con un buon stato di manutenzione.

L'esterno dell'Appartamento, sul Lato della Via Vespri è rivestito di marmo grigio, dove trova posto l'unica finestra della Zona Pranzo, con un infisso in legno e vetro semplice, con una chiusura, tramite una avvolgibile in Pvc.

Il Prospetto sul Vicolo Crisantemo, presenta delle parti ammalorate, con la presenza di umidità, localizzata nell'immediate vicinanze del vano bagno, provocata sicuramente da una possibile perdita della doccia, o dalla mancanza di sigillatura della strombatura della muratura, che essendo rivestita di legno (con segni evidenti di marcitura del legno), causa l'infiltrazione dell'acqua, ogni qualvolta si utilizza la doccia.

Nel Porticato, ci sono alcuni rigonfiamento dell'intonaco, localizzate nella parte alta della trave, sopra il cancello carrabile, nella parte bassa sul lato sx e dx dei muri, che delimitano il Cancellone ed infine nella parte, del muro che delimita il porticato a ridosso l'infisso del piccolo soggiorno.

Il Bagno risulta in discrete condizioni, funzionante e completo di sanitari, lavabo e doccia, fornita di saliscendi.

La Cucina è rivestita da piastrelle e provvista di scarico lavello.

Gli Interni dell'Abitazione è in discrete condizioni, con pareti intonacate e dipinte di colore chiaro. Le porte interne sono in legno tamburate, di essenza di mogano, mentre gli infissi in legno di faggio color noce, con singolo vetro.

I pavimenti sono realizzati con rivestimento in ceramica, in discrete condizioni, di diversi formati e colori in ogni vano, tipico del periodo.

Non è presente riscaldamento di alcun tipo, affidandosi a stufette portatili.

Nel bagno è collocato lo scaldabagno di 80 litri, che da acqua calda al Bagno e alla Cucina.

L'appartamento è allacciato alla Condotta Idrica Comunale, mentre nel Giardino è presente un pozzo, che fornisce acqua all'abitazione, oltre ad avere un serbatoio posizionato nel tetto del vano scala, che assicura la conserva idrica sia dell'Appartamento del Piano Terra, sia l'Appartamento del Piano Primo.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, ma condivide alcune parti, riferite all'utilizzo dell'Androne, che consente di accedere all'appartamento, sia del Piano Terra, sia all'appartamento del Piano Primo tramite il vano scala. Il motore per l'approvvigionamento idrico è in comune utilizzo con il contatore posizionato sul vicolo crisantemo, accanto al cancello sul lato sx.

Infine è in condivisione la luce del vano scala per i due appartamenti (P.T. e P.1°).

Il piccolo Giardino è di esclusiva del Piano Terra, con accesso dal Vicolo Crisantemo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni di tipo continuo in cemento armato, tipico delle costruzioni con struttura portante in muratura;
Esposizione: l'abitazione confina a Nord col Giardino del sig.**** Omissis ****; a Est confina con l'Edificio del sig. **** Omissis ****; a Sud confina con la Via Vespri, da cui si accede a livello pedonale; mentre ad Ovest confina con il Vicolo Crisantemo, da cui si accede a livello carrabile;

L'Altezza utile: è di 3.08;

Strutture Verticali: Muratura in Conci di Tufo, in buono stato di conservazione;

Solai: Realizzati in Latero-cementizio, in buono stato di conservazione su tutta la superficie dell'Abitazione;

Pareti Esterne ed Interne: l'intera abitazione ha un prospetto in buone condizioni, con qualche inizio di distacco di intonaco nel porticato e di ammaloramento nella parte del Prospetto sulla via del Crisantemo; le pareti interne risultano tutte intonacate;

Pavimentazione interna: l'intera Abitazione, ha diversi tipi di piastrelle in ceramica (tipica scelta del periodo), con dimensioni che vanno dal 20x20, nel bagno al 20x30, nella cucina, nel corridoio e camera 25x25; con colori chiaro nel corridoio ingresso riposto, di colore marrone nel vano pranzo e camera e di colore chiaro beige nel piccolo soggiorno.

Rivestimento Murale nella Cucina: in ceramica 20x20 su tutti i 4 lati del vano, fino ad una altezza di h= 1,80 ; mentre nel Bagno, il rivestimento raggiunge l'altezza di h= 2,00;

Infissi Interni ed Esterni: gli infissi interni, le porte sono realizzate in legno tamburato di mogano, a battente, gli infissi esterni sono in Douglas con vetro semplice e avvolgibili in Pvc, nella maggior parte degli infissi, mentre nel piccolo soggiorno, sono stati realizzati infissi, in alluminio anodizzato di color oro, senza alcun oscurante.

Sono Presenti alcune grate in ferro nelle finestre a protezione dell'abitazione, soprattutto nelle finestre sul

retro;

Il portoncino d'ingresso è in legno di noce;

Il vano androne: è pavimentato in marmo perlato, con inserto in marmo rosso come l'alzata dei gradini del vano scala;

Impianto Elettrico, Idrico e Condizionamento: sono sottotraccia, a 220;

Riscaldamento e raffrescamento: inesistente;

Terreno esclusivo: dell'abitazione con una metratura di circa 26 mq, recintato da un muro h= 1.50, con al centro un pozzo, con le piante, localizzate nella striscia di terreno (aiuole), limitatamente nella parte a ridosso del muro, lasciando la restante parte del giardino, per stendere i panni; la pavimentazione è in mattoni in cotto rosato, come anche la parte del porticato, con l'adozione di una ampia fuga di color grigio;

Posto Auto: possibile nel porticato, tramite il cancello carrabile, sul vicolo Crisantemo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/05/2022
- Scadenza contratto: 30/04/2026

Stato della causa in corso per il rilascio

L'appartamento oggetto di Esecuzione Immobiliare, risulta affittato alla sig.ra **** Omissis ****, con regolare Contratto d'affitto, registrato e depositato presso l'Agenzia delle Entrate, in data 30/05/2022, con durata dal 01/05/2022 al 30/04/2026 e scade il 30/04/2026 (vedasi contratto allegato).

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

L'affittuario ha versato la somma di 600 € come cauzione, che verrà restituita dal Proprietario, con gli interessi legali maturati, previa verifica dello stato dell'Unità immobiliare (vedasi il contratto allegato).

La Cifra Annuale dell'affitto è di 3.600,00 €

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/1979 al 17/11/2025	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio G. FODALE	15/09/1979	134507	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFF. PROV. di PUBBLICITA' IMMOB. di TRAPANI	28/09/1979	16704	14856
		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 10/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Trapani il 21/03/2012
Reg. gen. 6186 - Reg. part. 523
Quota: 1/1
Importo: € 576.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 288.000,00
Rogante: Notaio Ugo Barresi
Data: 16/03/2012
N° repertorio: 63496
N° raccolta: 14225

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario sentenza dichiarativa di Fallimento ex art. 88l.f**
Trascritto a Trapani il 11/10/2013
Reg. gen. 18893 - Reg. part. 15393
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 09/07/2025
Reg. gen. 14781 - Reg. part. 12499
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'abitazione del Piano Terra, corrispondente al Catasto al Foglio 26 Particella 61 Subalterno 2, con una destinazione urbanistica a civile abitazione, con Categoria A/3.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

L'immobile originario di vecchia costruzione, nel tempo è stato oggetto di una richiesta una Concessione di Costruzione, con tutta una documentazione allegata, che comprendeva Elaborati Grafici e Relazione Tecnica, per un Progetto di Ampliamento e di Ristrutturazione, che è stato approvato, col n°63 del 1979, a nome della Madre dell'esecutato, **** Omissis ****, per un edificio, destinato a Civile Abitazione, composto da due Appartamenti (P.T. + P.1°), sito in Valderice (TP), in Via Vespri n°533, distinto al N.C.E.U. di Valderice al Foglio 26 Part.61 Sub.2.(riferito al P.T) e Sub.3 (riferito al P.1°).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Dalla controllo documentale con l'accesso agli atti, presso l'U.T.C. del Comune di Valderice (TP), risulta che, tra la richiesta di Concessione di Costruzione (con i disegni depositati e approvati) e l'effettiva Esecuzione del Progetto, l'opera realizzata non è perfettamente corrispondente al Progetto Depositato, presentando una serie di Difformità, che sono sia di tipo Distributivo, sia di tipo Strutturale, che vado a elencare e raggruppare:

La Pianta dell'appartamento, ha una Diversa "Distribuzione degli Ambienti" con:

- 1) L'ingresso rimpicciolito, per ricavare un Riposto;
- 2) Il Salone ampliato, inglobando il vecchio Riposto e parte di Corridoio;
- 3) Il Bagno posizionato accanto al Salone;
- 4) La Camera Matrimoniale ricavata nell'ex Cucina;
- 5) Il Cucina ricavata nell'ex Wc inglobando, porzione del corridoio;
- 6) Infine nel Portico/Loggia è stata realizzata una Veranda chiusa con un infisso (passando da una superficie non residenziale, ad una superficie residenziale, senza nessuna Autorizzazione).

Nella Pianta dell'appartamento, sono presenti anche Difformità "di Tipo Strutturali" che interessano una diversa dislocazione delle porte interne ed esterne, realizzate nella struttura Muraria Portante, oltre alla realizzazione di nuove Porte, completamente difformi dal Progetto Approvato, che sono:

- 1) La Porta d'Ingresso all'appartamento, risulta slittata, sull'estremità dx della parete, consentendo di realizzare, un Riposto. Questa scelta ha di fatto, slittato la porta del Salone, nel Corridoio;
- 2) Una nuova Porta, realizzata nel corridoio, per collegare l'Ingresso, col Corridoio (non esisteva nel progetto approvato);
- 3) La Porta della Camera (adesso trasformato a Bagno) è stata spostata verso il muro del Salone;
- 4) La Porta dell'ex Cucina (adesso trasformata a Camera) è stata spostata;
- 5) L'ex Bagno trasformato in Cucina, inglobando porzione di Corridoio;
- 6) L'ex finestra dell'ex Wc, è stata trasformata a Porta, per collegare la Cucina, con il piccolo Soggiorno, ricavato nella Veranda chiusa;
- 7) Nella nuova Cucina è stato realizzata una nuova Finestra, per il ricambio d'aria dal Portico/loggia;
- 8) Infine dal Portico/loggia è stato ricavato un piccolo locale Veranda, realizzando un solaio alla quota dell'appartamento.

Tutte queste modifiche, sia di tipo Distributive, sia di tipo Strutturali, necessitano di essere "REGOLARIZZATE", sia tramite il Deposito di una "S.C.I.A.", presso l'U.T.C. di Valderice (TP), sia col Deposito, presso Ufficio del Genio Civile di Trapani, dei Calcoli atti alla Verifica Globale dell'Edificio.

Per il Deposito della S.C.I.A. e del Deposito dei Calcoli, le spese saranno riferite al:

- Costo per Diritti Fissi di Segreteria e Istruttoria di € 100,00;
- Costo per la Sanzione, per l'esecuzione delle irregolarità di € 1.032,00;
- Costo in Percentuale del 5%, del Computo metrico riferito alla realizzazione del solaio, pavimentazione e tutto l'occorrente Costo per la Chiusura della Veranda, che coincide a € 1.000,00;
- Costo per la Chiusura del Vano Veranda, con un costo di (€ 25,00 €/mq x i mq della Veranda di 6,97 mq) = € 174,25;
- Costo per il Deposito della S.C.I.A., da parte di un Tecnico, che corrisponde a € 1.500,00;
- Costo per il Deposito dei Calcoli, al Genio Civile da parte di un Tecnico, che corrisponde a € 1.500,00.

Questa cifra Totale dei Costi, si dovrà detrarre, dal Valore dell'Abitazione del Piano Terra, che corrisponde a € 5.306,25.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n°553, piano 1-2

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'Appartamento oggetto di Stima, occupa tutto il Piano Primo e Secondo, di un edificio composto da due unità abitative, confinante a Nord con il lotto di terreno del Sig. Marano Rosario, identificato alla Part.63; a Est con la proprietà, identificata con la Part.62 appartenente sempre al sig. Marano Rosario; a Sud con la Via Vespri. L'accesso pedonale, avviene tramite un Androne e il vano scala che collega il piano primo e secondo con la Via Vespri.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,42 mq	118,93 mq	0,80	95,14 mq	3,08 m	Terra
Balcone scoperto	6,03 mq	6,03 mq	0,25	1,51 mq	2,95 m	Primo
Balcone scoperto	7,24 mq	7,24 mq	0,25	1,81 mq	2,95 m	Primo
Terrazza Piano Secondo	102,12 mq	102,12 mq	0,25	25,53 mq	0,00 m	Secondo
Totale superficie convenzionale:				123,99 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				123,99 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'Immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è composto da:

un Ingresso di mq 3,05; un Corridoio di mq 8,58; una Cameretta di mq 9,14; una Camera Matrimoniale di mq 16,32; un Bagno di mq 5,39; una Cucina di mq 19,95; un Riposto di mq 5,69 e infine un Salone di mq 23,30.

La Superficie utile dell'abitazione al Piano Primo è di mq 91,42.

Alla Superficie utile, si deve aggiungere un superficie non residenziale, del balcone del Salone di mq 6,03 e la superficie del balcone delle due camere prospicienti, la via Vespri di mq 7,24.

L'Abitazione ha in esclusiva il terrazzo del Piano Secondo di mq 102,12 (accessibile tramite il vano scala), dove è stato edificato, una porzione di Costruzione (totalmente abusiva non Sanabile, che va demolita), rispetto al Progetto approvato, che vado a descrivere, composta da:

- 1) un Torrino scala che arriva al Piano Secondo (non inserito nel progetto approvato), ma sanabile dall'U.T.C. come locale tecnico;
- 2) un Disimpegno di mq 4,09;
- 3) una Cucina di mq 17,88;
- 4) un piccolo Bagno di mq 4,16;
- 5) una Terrazza dove è stata realizzata una Copertura con lastre di finte tegole a fogli in pvc, poggiate su una struttura metallica e uno strato di perline in legno, realizzando una superficie adibita a lavanderia, chiusa da infissi di mq 9,82;
- 6) un'altra porzione di Terrazza dove è stata realizzata una Copertura con lastre di finte tegole a fogli in pvc, poggiate su una struttura metallica, realizzando una superficie adibita a stenditoio dei panni riparata dalla pioggia, che è stata racchiusa da teli e grigliati lungo tutto il perimetro, di mq 20,45;
- 7) infine da una Terrazza di mq 39,14 (dove in una parete a confine col vicinato è stato realizzato un barbecue prefabbricato).

Oltre al suddetto Piano Secondo (che va Demolito col Ripristino dei Luoghi), si riscontrano anche altre DIFFORMITA', di carattere Strutturale:

- 1) Di aver spostato la Porta dell'Ingresso (posizionata sulla dx salendo le scale) nella posizione frontalmente alle scale e di utilizzare il Riposto (previsto nel progetto Approvato), come Ingresso per l'appartamento (eliminando la porta che era collocata direttamente nel corridoio);
- 2) Di aver collocato la finestra nel Salone (sul retro), in una posizione diversa (rispetto al Progetto Approvato), al centro della parete del Salone;
- 3) Di aver aggiunto una Nuova Apertura nella Cucina, per accedere direttamente al Balcone del Salone;
- 4) Di aver realizzato una finestra nel Riposto (che prende luce dal Vano Scala), nel pianerottolo intermedio.

L'appartamento del Piano Primo, non può essere diviso in due unità, per le sue caratteristiche dimensionali, per cui non si consiglia la divisione dell'appartamento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/09/1979 al 11/12/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 61, Sub. 3 Categoria A3 Cl.7, Cons. 7.5 Superficie catastale 165 mq Rendita € 484,18 Piano Primo e Secondo

Il Titolare Catastale corrisponde al reale proprietario, oggetto dell'esecuzione immobiliare **** Omissis ****.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	26	61	3		A3	7	7,5 vani	165 mq	484,18 €	1-2		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella Planimetria Catastale (del Piano Primo), inserita nel N.C.E.U. nel Comune di Valderice (TP), al Foglio 26 Part.61 Sub.3, rispetto al Progetto di Ampliamento e Ristrutturazione (approvato), con Concessione di Costruzione n.63 del 1979, presenta delle "DIFFORMITA" corrispondenti in:

- 1) Un Diverso utilizzo del Vano Riposto;
- 2) La Realizzazione di una Nuova Finestra nel Riposto;
- 3) La Realizzazione di una Nuova Apertura nella Cucina;

- 4) La Realizzazione Totalmente Abusiva del Piano Secondo in Muratura;
- 5) La Realizzazione Totalmente Abusiva di una Veranda (chiusa), con una Struttura Precaria in ferro e Copertura;
- 6) La Realizzazione Totalmente Abusiva di una Veranda (aperta), con una Struttura Precaria in ferro e Copertura;
- 7) La Realizzazione del Torrino Scala e di un disimpegno.

Analizzando ognuna avremo:

Nella 1):

L'utilizzo del vano Riposto come vano Ingresso, ha di fatto cambiato il suo utilizzo, spostando anche la porta (prevista da realizzarsi sul lato dx salendo le scale), nella nuova posizione frontale e centrale al pianerottolo, eliminando la porta dell'ingresso, che accedeva direttamente nel corridoio;

Nella 2):

La realizzazione nel Riposto, di una piccola Finestra alta (sulla Muratura Portante), che prende luce dal pianerottolo intermedio della scala che conduce al piano secondo;

Nella 3):

La realizzazione nella Cucina, di una Nuova Apertura (non prevista nel Progetto Approvato, nella muratura Portante), per accedere al Balcone dal vano Cucina, senza passare dal Salone;

Nella 4):

La realizzazione ex novo, al Piano Secondo, di una ampia porzione di Edificio (in Muratura Portante e Solaio Latero-Cementizio), di mq 22,04 (senza nessuna Concessione Edilizia), con l'impossibilità di essere oggetto di una Sanatoria;

Nella 5):

La realizzazione di una Veranda (chiusa) totalmente Abusiva, con una Struttura Precarie in Ferro e successiva Copertura (con perlinato di legno e strato di un materiale plastico Pvc) e infine la Chiusura della stessa, con Infissi di alluminio e vetro, ottenendo un locale chiuso, adibito a Lavanderia, senza nessuna Richiesta di Autorizzazione, sia per la sua realizzazione, sia per la Chiusura;

Nella 6):

La Realizzazione di una Veranda (coperta) totalmente Abusiva, con una Struttura Precaria in Ferro e successiva Copertura, con uno strato di una ondulina in materiale plastico (Pvc), ottenendo un locale adibito a Stenditoio aperto ma schermato lateralmente da teli amovibili, senza nessuna richiesta di Autorizzazione;

Nella 7):

La Realizzazione del Torrino Scala, che da l'accesso al terrazzo del Piano Secondo, che pur risultando Abusivo, in quanto non era stato previsto nel Progetto Approvato, confrontandomi con i tecnici dell'U.T.C. di Valderice, la sola parte del Torrino si può mantenere, giustificandola come necessaria per il raggiungimento del terrazzo/lastrico.

In Conclusione le modifiche riscontrate in loco (durante il sopralluogo), sono tutte state inserite nella Planimetria Catastale depositata, ma rendono tali modifiche "DIFFORMI" dal Progetto Approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

QUESTE DIFFORMITA' UNA VOLTA REGOLARIZZATE, IMPLICANO UN AGGIORNAMENTO CATASTALE DELLA PLANIMETRIA PRSENTE AL N.C.E.U. DI VALDERICE.

PRECISAZIONI

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

PATTI

L'Abitazione al Piano Primo e Secondo, non è abitata dall'esecutato, ma occupata dal Sig.**** Omissis **** senza regolare contratto.

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale.

STATO CONSERVATIVO

L'intero Appartamento, destinato a civile abitazione occupa, tutto il Piano Primo, mentre il Piano Secondo è adibito a Cucina Rustica con annesso Bagno, a servizio ed esclusivo utilizzo del primo piano, il tutto facente parte di un edificio maggiore, che si presenta nella globalità dei due livelli, in discrete condizioni, con ambienti salubri, decorosi, pitturati e ben tenuti, con un discreto stato di manutenzione.

L'esterno dell'Appartamento, sul Lato della Via Vespri presenta delle Fessurazioni a livello della Trave del solaio del secondo piano, con il rigonfiamento del Ferro che sta causando una lesione lineare su tutto la lunghezza della trave sul prospetto principale.

Il Parapetto del Secondo Piano risulta compromesso lo strato superficiale del prospetto , con evidenti segni di distacchi e rigonfiamenti, specialmente nell'angolo sx della faccia principale, in coincidenza del Pluviale di discesa dell'acqua piovana del Terrazzo, che sicuramente ha causato questi danni.

Lo Sbalzo del Balcone, del Piano Primo, mostra evidenti segni di ammaloramenti, specialmente sul lato sx.

Nel Prospetto sul Vicolo Crisantemo, si notano parti ammalorate del rivestimento, con Fessurazione su tutta la lunghezza della trave, del secondo piano, oltre a evidenti muffe e deterioramento dello strato protettivo del prospetto.

Nel Prospetto lato Giardino, si notano parti ammalorate del rivestimento, con rigonfiamenti dello strato protettivo del prospetto in coincidenza del parapetto della veranda chiusa e dell'angolo estremo sempre della stessa, visibili all'esterno, ma che causano infiltrazioni sulla muratura del parapetto del secondo piano.

Sempre sul Prospetto lato Giardino, si notano parti ammalorate del rivestimento, con rigonfiamenti dello strato protettivo, della trave del balcone del primo piano con evidenti fessurazioni e rigonfiamenti, su tutto il perimetro del balcone.

Gli Interni dell'Abitazione è in discrete condizioni, con pareti intonacate e dipinte di colore chiaro.

Le porte interne sono in legno tamburate, di essenza di mogano, mentre gli infissi in legno di faggio color noce, con singolo vetro.

I pavimenti sono realizzati con rivestimento in ceramica, in discrete condizioni, di diversi formati e colori in ogni vano, tipico del periodo.

Il Bagno risulta in discrete condizioni, funzionante e completo di sanitari, Lavandino in ceramica con mobiletto in legno, una Vasca da Bagno incassata e una predisposizione di per lo scaldacqua.

La Cucina è rivestita da piastrelle in ceramica su tutti i lati del vano.

Il Riscaldamento è affidato ad una caldaia a gas Posizionata al Secondo Piano, che attraverso i termosifoni

garantisce il riscaldamento dell'abitazione.

L'appartamento è allacciato alla Condotta Idrica Comunale, mentre nel Giardino (al Piano Terra) è presente un pozzo, che fornisce acqua all'abitazione del Piano Terra e del Primo, oltre ad avere un serbatoio posizionato nel tetto del vano scala, che assicura la conserva idrica, sia all'Appartamento del Piano Terra, sia l'Appartamento del Piano Primo.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non risulta inserito in un contesto condominiale, ma condivide alcune parti, riferite all'utilizzo dell'Androne, che consente di accedere all'appartamento, sia del Piano Terra, sia all'appartamento del Piano Primo tramite il vano scala.

Il motore per l'approvvigionamento idrico è in comune utilizzo, con il contatore posizionato nel Vicolo Crisantemo, accanto al Cancelli sul lato sx.

La Luce per l'androne e la scala è in condivisione ai due appartamenti (P.T. e P.1°).

La Terrazza del Secondo Piano è di esclusiva dell'abitazione del Piano Primo.

Il piccolo Giardino è di esclusiva del Piano Terra, con accesso dal Vicolo Crisantemo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni di tipo continuo in cemento armato, tipico delle costruzioni con struttura portante in muratura;
Esposizione: l'abitazione confina a Nord col Giardino del sig.**** Omissis ****; a Est confina con l'Edificio del sig. **** Omissis ****; a Sud confina con la Via Vespri, da cui si accede a livello pedonale tramite il vano scala e l'androne; mentre ad Ovest confina con il Vicolo Crisantemo;

L'Altezza utile: è di 2,95;

Strutture Verticali: Muratura in Conci di Tufo, in buono stato di conservazione;

Solai: Realizzati in Latero-cementizio, in buono stato di conservazione su tutta la superficie dell'Abitazione;

Pareti Esterne ed Interne: l'intera abitazione ha un prospetto, con evidenti parti che si stanno deteriorando, in coincidenza delle parti in cemento armato, su tutti i due lati di via Vespri e Vicolo Crisantemo;

Le pareti interne risultano tutte intonacate e tinteggiate;

Pavimentazione interna: l'intera Abitazione, ha diversi tipi di piastrelle in ceramica (tipica scelta del periodo), con forma a losanga nell'ingresso e nel corridoio, di dimensioni 20x15 di colore senape, nel bagno al 20x30 di colore beige, nella cucina di colore senape di 20x30; nella Camera Matrimoniale 25x25 di colore beige; nel riposto 25x25, di colore beige; nel Salone 30x30 di colore marrone.

Rivestimento Murale nella Cucina: in ceramica 20x20 su tutti i 4 lati del vano, fino ad una altezza di h= 2,20; mentre nel Bagno, il rivestimento raggiunge l'altezza di h= 2,00;

Infissi Interni ed Esterni: gli infissi interni, le porte sono realizzate in legno tamburato di mogano, a battente, gli infissi esterni sono in Douglas con vetro semplice e avvolgibili in Pvc.

Il portoncino d'ingresso è in legno di noce;

Il vano androne e il vano scala fino al secondo piano: è pavimentato in marmo perlato, con inserto in marmo rosso come l'alzata dei gradini del vano scala;

Impianto Elettrico, Idrico e Condizionamento: sono sottotraccia, a 220;

Riscaldamento: con Caldaia e termosifoni (che sono stati montati dall'Occupante);

Raffrescamento: tramite Pompe di calore (che sono stati montati dall'Occupante);

Terrazzo del secondo piano esclusivo: dell'abitazione del piano primo, con una metratura di 102,12 mq, con la superficie protetta da un materiale impermeabile.

P.S. tutte la parte di Costruzioni in muratura del secondo piano, non le ho considerate, in quanto vanno demolite e i luoghi ripristinati.

P.S. Le due "Tettoie" chiuse e aperte, realizzate con struttura precaria in Ferro con una Copertura, potrebbero essere sanate, ma dato che sono agganciate alla parte della costruzione abusiva, andranno anche loro demolite, con la possibilità di poterle realizzare, solo dopo aver presentato regolare autorizzazione, per realizzarne massimo 50 mq.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'Appartamento risulta Occupato dalla Famiglia del Sig. **** Omissis **** con la sua famiglia e i suoi figli minori, di cui l'Esecutato ne è a conoscenza della loro presenza e di cui dichiara che esiste solo un accordo tra le parti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/09/1979 al 17/11/2025	**** Omissis ****	Atto di Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio G. FODALE	15/09/1979	134507	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		UFF. PROV. di PUBBLICITA' IMMOB. di TRAPANI	28/09/1979	16704	14856
		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 10/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Trapani il 21/03/2012
Reg. gen. 6186 - Reg. part. 523
Quota: 1/1
Importo: € 576.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 288.000,00
Rogante: Notaio Ugo Barresi
Data: 16/03/2012
N° repertorio: 63496
N° raccolta: 14225

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario sentenza dichiarativa di Fallimento ex art. 88l.f**
Trascritto a Trapani il 11/10/2013
Reg. gen. 18893 - Reg. part. 15393
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 09/07/2025
Reg. gen. 14781 - Reg. part. 12499
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'abitazione del Piano Primo e Secondo, corrispondente al N.C.E.U. di Valderice (TP), al Foglio 26 Particella 61 Subalterno 3, con una Destinazione urbanistica a civile abitazione, con Categoria A/3.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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.

L'immobile risulta regolare per la legge n°47/1985.

La costruzione 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 ha il certificato d'Agibilità.

L'immobile originario di vecchia costruzione, nel tempo è stato oggetto di una richiesta una Concessione di Costruzione, con tutta una documentazione depositata presso l'U.T.C. di Valderice allegando Elaborati Grafici e Relazione Tecnica, per un Progetto di Ampliamento e di Ristrutturazione, che è stato approvato, col n°63 del 1979, a nome della Madre dell'esecutato, **** Omissis ****, per un edificio destinato a Civile Abitazione, composto da due appartamenti (P.T.+P.1°), sito in Valderice (TP), in Via Vespri 533, distinto al N.C.E.U. di Valderice (TP), al Foglio 26 Part.61 Sub.2 (P.T.) e Sub.3 (P.1°+P.2°).

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.

Dalla controllo documentale con l'Accesso agli Atti, presso l'U.T.C. del Comune di Valderice, risulta che, tra la richiesta di Concessione di Costruzione (con i disegni depositati e approvati) e l'Esecuzione del Progetto, l'opera realizzata non è perfettamente corrispondente al Progetto Depositato, presentando una serie di modifiche, che sono di tipo distributive e di tipo strutturale, che vado a elencare e raggruppare:

Al Piano Primo, una "Diversa nella Distribuzione degli Ambienti", in particolare:

1) Il vano Riposto è stato trasformato in vano Ingresso.

Al Piano Primo, sono state spostate e realizzate nuove aperture (sulla muratura portante), in particolare:

1) La Porta di ingresso al Piano Primo è stata spostata dal lato Dx (salendo la Scala), sulla parete frontale del pianerottolo, trasformando l'ex riposto, come vano ingresso (eliminando la porta che dava direttamente nel corridoio);

2) La Finestra del Salone è stata spostata in una posizione centrale, piuttosto che decentrata rispetto all'intera parete del salone che prospetta sul Giardino;

3) La Realizzazione di una nuova Porta nel vano Cucina (non presente nel progetto approvato), che consente di accedere direttamente al Balcone dalla Cucina;

4) La Realizzazione di una piccola Finestra Alta nel Riposto, sul vano Scala.

Al Piano Secondo, invece siamo in presenza della totale Realizzazione di questo Piano, in assenza di Concessione edilizia (completamente abusivo e senza possibilità di sanarlo) e quindi va considerato oggetto di

demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.

Tutte queste modifiche, sia di tipo Distributive, sia di tipo Strutturali, necessitano di essere sanate, sia tramite il Deposito di una "S.C.I.A.", presso l'U.T.C. di Valderice, sia al Deposito dei Calcoli, per la Verifica Globale dell'Edificio nel suo insieme, presso Ufficio del Genio Civile di Trapani.

Per il Deposito della S.C.I.A. e del Deposito dei Calcoli, le spese corrispondono:

al Costo per Diritti fissi di segreteria e istruttoria di € 100,00;

al Costo della Sanzione per l'esecuzione delle irregolarità di € 1.032,00;

al Costo della Demolizione della Piano Secondo, compreso costo sicurezza, per le opere in muratura portante, riferite alla Cucina Rustica, al Bagno e al Disimpegno (escludendo il Torrino scala) corrispondenti a € 6.700,00;

al Costo dello smontaggio della copertura della Veranda Coperta e della Veranda Chiusa, realizzate con Struttura Precaria in Ferro e pannelli in P.V.C. che corrisponde a € 780,00;

al Costo del Deposito della S.C.I.A., da parte di un Tecnico, che corrisponde a € 1.500,00;

al Costo del Deposito dei Calcoli al Genio Civile, da parte di un Tecnico, che corrisponde a € 1.500,00.

La cifra che si dovrà detrarre dal valore dell'abitazione del Piano Primo, corrisponde a € 11.612,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Pantelleria n°17, piano 2
L'Appartamento (parte di un edificio maggiore) è ubicato a Trapani, in Via Pantelleria n°17, al Piano

Secondo, identificato al N.C.E.U. del Comune di Trapani, al Foglio di mappa 3 Part. 1556 Sub.5.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1556, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 181.335,00

Il Valore Commerciale del bene pignorato oggetto della Stima, del sig. **** Omissis ****, con destinazione d'Uso, a Civile Abitazione, sito a Trapani nella Via Pantelleria al civico n.17 è stato determinato, sulla base delle seguenti variabili: l'Ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona, oltre alla difficoltà di raggiungimento e di spostamento, allo stato di Manutenzione e di Conservazione, della finitura e del confort, alla consistenza, alla regolarità geometrica, alla sussistenza di eventuali vincoli e di servitù passive o attive e infine alla situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi esaminati, hanno determinato il Valore, a cui però si deve sottrarre il costo per la Regolarità delle Modifiche eseguite, Difformi al Progetto di Variante Approvato, che determinano un Deprezzamento del Valore.

Questa cifra per l'Appartamento del Piano Secondo, Ammonta a € 42.008,11

IN CONCLUSIONE

Da indagine di mercato presso Agenzie Immobiliari della Zona e dalle quote dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare delle Agenzie delle Entrate), dove si evince che l'Immobile ricade nella Fascia B è ricade nella Fascia Direttrice Principale Est-Ovest (dalla via xxx Gennaio al Corso Pier Santi Mattarella), nella Zona B4, con destinazione d'uso residenziale e analizzando la Tipologia dell'Abitazione di tipo Civile,

il Valore varia tra i 720,00 €/mq e i 1.050,00 €/mq (della Superficie Lorda), con uno stato di conservazione "normale".

Per la determinazione del Valore della stima, riferita alla Part.1556 Sub.5, con classe (A/2), ho applicato un Valore massimo, tra i due valori espressi dall'Agenzia delle Entrate, che corrispondente a 1.050,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trapani (TP) - Via Pantelleria n°17, piano 2	172,70 mq	1.050,00 €/mq	€ 181.335,00	100,00%	€ 181.335,00
				Valore di stima:	€ 181.335,00

Valore di stima: € 181.335,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	19.316,00	€
Spese condominiali insolute	17.692,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	5.000,00	€

Valore finale di stima: € 139.326,89

Da indagine di mercato presso le Agenzie Immobiliari della Zona e dalle quote dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare delle Agenzie delle Entrate), dove si evince che l'Immobile ricade nella Zona B4 è ricade nella Fascia B, ricadente nella Zona Direzione Principale Est - Ovest (da Via XXX Gennaio a Corso Pier Santi Mattarella, con destinazione d'uso residenziale e analizzando la Tipologia dell'Abitazione di Civile, il cui Valore (mq) varia tra i 720,00 €/mq e i 1.050,00 €/mq (della Superficie Lorda), con uno stato di conservazione "normale";

RIEPILOGANDO Avremo:

Per la determinazione del Valore della stima riferita all'Abitazione con classe (A/2), identificato con la Part.1556 Sub.5, ho applicato il valore Massimo al mq, corrispondente a 1.050,00 €/mq;

Il Valore dell'Appartamento con Part.1556 Sub.5 è di € 181.335,00;

Il Costo del Deprezzamento che sarà applicato è di € 42.008,11;

IL VALORE TOTALE DELL'APPARTAMENTO COMPRESO IL DEPREZZAMENTO SARA' DI € 139.326,89.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Trapani (TP) - Via degli Stabilimenti n°3, piano Terra
 Posto Auto Scoperto è ubicato a Trapani, in Via degli Stabilimenti n°3, al Piano Terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Trapani, al Foglio di mappa 3 Part. 1579 Sub.1.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1579, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 5.557,50

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Trapani (TP) - Via degli Stabilimenti n°3, piano Terra	13,00 mq	450,00 €/mq	€ 5.557,50	100,00%	€ 5.557,50
				Valore di stima:	€ 5.557,50

Valore di stima: € 5.557,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1.184,00	€

Valore finale di stima: € 4.372,85

Da indagine di mercato presso le Agenzie Immobiliari della Zona e dalle quote dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare delle Agenzie delle Entrate), dove si evince che l'Immobile ricade nella Zona B4 è ricade nella Fascia B, ricadente nella Zona Direzione Principale Est - Ovest (da Via xxx Gennaio a Corso Pier Santi Mattarella, con destinazione d'uso non Residenziale, il cui Valore (mq) varia tra i 350,00 €/mq e i 450,00 €/mq (della Superficie Lorda), con uno stato di conservazione "normale";

RIEPILOGANDO Avremo:

Per la determinazione del Valore della stima riferita al Posto Auto Scoperto con classe (C/6), identificato con la Part.1579 Sub.1, ho applicato il valore Massimo al mq, corrispondente a 450,00 €/mq;

Il Valore del Posto Auto Scoperto con Part.1579 Sub.1 è di € 5.557,50;

Il Costo del Deprezzamento che sarà applicato è di € 1.184,65;

Il VALORE TOTALE DELL'APPARTAMENTO COMPRESO IL DEPREZZAMENTO SARA' DI € 4.372,85.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n°553, piano Terra
L'Abitazione al Piano Terra (parte di un edificio maggiore) è ubicata a Valderice (TP), in Via Vespri n°553, identificata al N.C.E.U. del Comune di Valderice (TP), al Foglio di mappa 26 Part.61 Sub.2.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 61, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 61.170,50
Il Valore Commerciale del bene pignorato oggetto della Stima, del sig. **** Omissis ****, con destinazione d'Uso, a Civile Abitazione, sito a Valderice (TP), in Via Vespri al civico n.553 è stato determinato, sulla base delle seguenti variabili: l'Ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona, oltre alla difficoltà di raggiungimento e di spostamento, allo stato di Manutenzione e di Conservazione, della finitura e del confort, alla consistenza, alla regolarità geometrica, alla sussistenza di eventuali vincoli e di servitù passive o attive e infine alla situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi esaminati, hanno determinato il Valore, a cui però si deve sottrarre il costo per la Regolarità delle Modifiche eseguite, difformi al Progetto Originario Approvato, che determinano un Deprezzamento del Valore.

Questa cifra per l'Abitazione del piano Terra, Ammonta a € 5.306,25.

IN CONCLUSIONE

Da indagine di mercato presso Agenzie Immobiliari della Zona e dalle quote dell'O.M.I. (Osservatorio

Mercato Immobiliare delle Agenzie delle Entrate), dove si evince che l'Immobile ricade nella Fascia B è ricade nella fascia Anulare Esterna al Centro Storico Urbano, nella D1 con destinazione d'uso residenziale e analizzando la Tipologia dell'Abitazione di tipo Economico,

il Valore varia tra i 550,00 €/mq e i 820,00 €/mq (della Superficie Lorda), con uno stato di conservazione "normale".

Per la determinazione del Valore della stima, riferita alla Part.61 Sub.2, con classe (A/3), ho applicato un Valore medio, tra i due valori espressi dall'Agenzia delle Entrate, che corrispondente a 685,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato civile Valderice (TP) - Via Vespri n°553, piano Terra	89,30 mq	685,00 €/mq	€ 61.170,50	100,00%	€ 61.170,50
				Valore di stima:	€ 61.170,50

Valore di stima: € 61.170,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.306,00	€

Valore finale di stima: € 55.864,25

Da indagine di mercato presso le Agenzie Immobiliari della Zona e dalle quote dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare delle Agenzie delle Entrate), dove si evince che l'Immobile ricade nella Zona D1 è ricade nella Fascia B, ricadente nella Zona Anulare Esterna al Centro Storico Urbano, con destinazione d'uso residenziale e analizzando la Tipologia dell'Abitazione di tipo Economico, il cui Valore (mq) varia tra i 550,00 €/mq e i 820,00 €/mq (della Superficie Lorda), con uno stato di conservazione "normale";

RIEPILOGANDO Avremo:

Per la determinazione del Valore della stima riferita all'Abitazione con classe (A/3), identificato con la Part.61 Sub.2, ho applicato il valore medio al mq, corrispondente a 685,00 €/mq;

Il Valore dell'Abitazione con Part.61 Sub.2 è di € 61.170,50;

Il Costo del Deprezzamento che sarà applicato è di € 5.306,25;

IL VALORE TOTALE DELL'ABITAZIONE COMPRESO IL DEPREZZAMENTO SARA' DI € 55.864,25

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n°553, piano 1-2
L'Abitazione al Piano Primo e Secondo (parte di un edificio maggiore) è ubicata a Valderice (TP), in Via Vespri n°553, identificata al N.C.E.U. del Comune di Valderice (TP), al Foglio di mappa 26 Part.61 Sub.3. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 61, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 84.933,15
Il Valore Commerciale del bene pignorato oggetto della Stima, del sig. **** Omissis ****, con destinazione d'Uso, a Civile Abitazione, sito a Valderice (TP), in Via Vespri al civico n.553 è stato determinato, sulla base delle seguenti variabili: l'Ubicazione dell'immobile, le caratteristiche e peculiarità della zona, oltre alla difficoltà di raggiungimento e di spostamento, allo stato di Manutenzione e di Conservazione, della finitura e del confort, alla consistenza, alla regolarità geometrica, alla sussistenza di eventuali vincoli e di servitù passive o attive e infine alla situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi esaminati, hanno determinato il Valore, a cui però si deve sottrarre il costo per la Regolarità delle Modifiche eseguite, difformi al Progetto Originario Approvato, che determinano un Deprezzamento del Valore.

Questa cifra per l'Abitazione del Piano Primo e Secondo, Ammonta a € 11.432,00.

IN CONCLUSIONE

Da indagine di mercato presso Agenzie Immobiliari della Zona e dalle quote dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare delle Agenzie delle Entrate), dove si evince che l'Immobile ricade nella Fascia B è ricade nella fascia Anulare Esterna al Centro Storico Urbano, nella D1 con destinazione d'uso residenziale e analizzando la Tipologia dell'Abitazione di tipo Economico,

il Valore varia tra i 550,00 €/mq e i 820,00 €/mq (della Superficie Lorda), con uno stato di conservazione "normale".

Per la determinazione del Valore della stima, riferita alla Part.61 Sub.3, con classe (A/3), ho applicato il Valore medio, espresso dall'Agenzia delle Entrate, che corrispondente a 685,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Fabbricato civile Valderice (TP) - Via Vespri n°553, piano 1- 2	123,99 mq	685,00 €/mq	€ 84.933,15	100,00%	€ 84.933,15
				Valore di stima:	€ 84.933,15

Valore di stima: € 84.933,15

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	11.432,00	€

Valore finale di stima: € 73.501,15

Da indagine di mercato presso le Agenzie Immobiliari della Zona e dalle quote dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare delle Agenzie delle Entrate), dove si evince che l'Immobile ricade nella Zona D1 è ricade nella Fascia B, ricadente nella Zona Anulare Esterna al Centro Storico Urbano, con destinazione d'uso residenziale e analizzando la Tipologia dell'Abitazione di tipo Economico, il cui Valore (mq) varia tra i 550,00 €/mq e i 820,00 €/mq (della Superficie Lorda), con uno stato di conservazione "normale";

RIEPILOGANDO AVREMO:

1) Per la determinazione del Valore della stima riferita all'Abitazione con classe (A/3), identificato con la Part.61 Sub.2, ho applicato il valore intermedio al mq corrispondente a 720,00 €/mq;

Il Valore dell'Abitazione con Part.61 Sub.3 è di € 84.933,15;

Il Costo del Deprezzamento che sarà applicato è di € 11.432,00;

IL VALORE TOTALE DELL'ABITAZIONE COMPRESO IL DEPREZZAMENTO SARA' DI € 73.501,15

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 26/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Galatioto Carmelo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Compravendita 1 (Aggiornamento al 26/12/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto di Compravendita 2 (Aggiornamento al 26/12/2025)

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Testamento del Nonno dell'Esecutato (Aggiornamento al 26/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di Locazione App. Piano Terra Via Vespri (Aggiornamento al 26/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Determinazione Canone di Affitto App. Piano Primo Via Vespri (Aggiornamento al 17/12/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione Edilizia n°252 Immobile Via Pantelleria (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tav.2 del 1° Progetto Planim. Gen. Piano Secondo Via Pantelleria (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tav.3 1°Progetto Prospetti e Sez. Via Pantelleria (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visto Igienico Sanitario, App. Via Pantelleria (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta Progetto di Variante, Immobile Via Pantelleria (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tav.1 Progetto di Variante Parcheggio Via degli Stabilimenti a (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tav.2 Progetto di Variante App.2° Via Pantelleria (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tav.3 Progetto di Variante, Prospetti e Sez. Via Pantelleria (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato Inizio Lavori e Fine Lavori Immobile Via Pantelleria (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visto Igienico Sanitario Variante Via Pantelleria (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di Conformità Via Pantelleria (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Atto di Compravendita del 1° Proprietario App.2°P. Via Pantelleria (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato Planimetrico Assegnazione Posto Auto (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta Accesso Atti U.T.C. di TP (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Prot. Accesso Atti TP (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevuta Bonifico Acc. Atti TP (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione Edilizia n°63 Immobile Via Vespri (Aggiornamento al 26/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Tav. Progetto di Ampliam. e Ristrutt. Via Vespri (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Trascrizione Atto di Concessione n.63 Immobile Via Vespri (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Avviso di Rilascio Concessione Valderice (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Pagamento Contributo Concessione Valderice (Aggiornamento al 24/12/2025)

- ✓ N° 1 Altri allegati - Autorizzazione Genio Civile n.19965 Immobile Valderice (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Incarico e Accettazione Direttore Lavori Immobile Valderice (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Comunicazione Inizio Lavori Immobile Valderice (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Richiesta Accesso Atti U.T.C. di Valderice (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Prot. Accesso Atti Valderice (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ricevuta Bonifico Acc. Atti Valderice (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa Particella 1556 Immobile TP Via Pantelleria (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Mappa Particella 61 Immobile Valderice Via Vespri (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - Gruppo Foto Google Maps + Orto Foto Via Pantelleria (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - Gruppo Foto Google Maps + Orto Foto Via Vespri (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Foglio di Mappa 3 Particella 1556 Sub.5 (Appartamento 2°P.) (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Foglio di Mappa 3 Particella 1579 Sub.1 (posto auto) (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Foglio di Mappa 26 Particella 61 Sub.2 (App.P.T.) (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Foglio di Mappa 26 Particella 61 Sub.3 (App.P.1°+P.2°) (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Pianta Rilievo e Ridisegno App.2°P. Via Pantelleria (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Pianta Rilievo e Ridisegno App. Piano Terra Via Vespri (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Pianta Rilievo e Ridisegno App. Piano Primo Via Vespri (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Pianta Rilievo e Ridisegno App. Piano Secondo Via Vespri (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo Misure App.2° Via Pantelleria (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria con le Difformità App.2° Via Pantelleria (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo Misure App. Piano Terra Via Vespri (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria con le Difformità App. Piano Terra Via Vespri (Aggiornamento al 24/12/2025)

- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo Misure App. P.1° + P.2° Via Vespri (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria con le Difformità App. P.1° + P.2° Via Vespri (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Pianta Rilievo e Ridisegno Terrazza P. Secondo Via Vespri (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborato Planimetrico dei Sub. dell'Immobile Via Pantelleria (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Sopralluogo App. Via Pantelleria (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Sopralluogo Appartamenti P. Terra + P.1° + P.2° Via Vespri (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo P. Terra Via Vespri (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo P.1°+P.2° Via Vespri (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie 1°+2°+3°+4° Allegati (Aggiornamento al 26/12/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure Attuali+ Storiche + Sintetiche App. 2° Piano Via Pantelleria o (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure Attuali + Storiche + Sintetiche Appartamenti P. Terra + P.1° + P.2°ano Via (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Geopoi Valore OMI (P.2° Via Pantelleria) (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Geopoi Valore OMI (P. Terra + P.1° + P.2° Via Vespri) (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Gruppo Foto Esterne Immobile Via Pantelleria (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Gruppo Foto Drone Immobile Via Pantelleria (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Gruppo Foto Ingresso+Corridoio+Riposto Via Pantelleria (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Gruppo Foto Salone Via Pantelleria (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Gruppo Foto Camere Via Pantelleria (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Gruppo Foto Bagni Via Pantelleria (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Gruppo Foto Cucina+Lavanderia+Veranda Via Pantelleria (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Gruppo Foto Esterne Posto Auto Scoperto Via degli Stabilimenti (Aggiornamento al 26/12/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Gruppo Foto Esterne P. Terra Immobile Via Vespri (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Gruppo Foto Drone P. Terra Immobile Via Vespri (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Gruppo Foto Interne P. Terra Via Vespri (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Gruppo Foto Esterne P.1° Immobile Via Vespri (Aggiornamento al 24/12/2025)

- ✓ N° 1 Foto - Gruppo Foto Interne P. 1° Via Vespri (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Gruppo Foto Vano Scala P.1°+P.2° Via Vespri (Aggiornamento al 24/12/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Gruppo Foto Interne + Esterne P.2° Via Vespri (Aggiornamento al 24/12/2025)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Pantelleria n°17, piano 2
L'Appartamento (parte di un edificio maggiore) è ubicato a Trapani, in Via Pantelleria n°17, al Piano Secondo, identificato al N.C.E.U. del Comune di Trapani, al Foglio di mappa 3 Part. 1556 Sub.5.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1556, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'Appartamento posto al Piano Secondo di un più ampio Edificio, corrispondente alla Part. 1556 Sub.5, con una Destinazione Urbanistica a Civile Abitazione con categoria A/2.

Prezzo base d'asta: € 139.326,89

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Trapani (TP) - Via degli Stabilimenti n°3, piano Terra
Posto Auto Scoperto è ubicato a Trapani, in Via degli Stabilimenti n°3, al Piano Terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Trapani, al Foglio di mappa 3 Part. 1579 Sub.1.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1579, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il Posto Auto Scoperto corrispondente alla Part.1579 Sub.1, con una destinazione urbanistica a stalle, scuderie, rimesse e autorimesse, con categoria C/6.

Prezzo base d'asta: € 4.372,85

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n°553, piano Terra
L'Abitazione al Piano Terra (parte di un edificio maggiore) è ubicata a Valderice (TP), in Via Vespri n°553, identificata al N.C.E.U. del Comune di Valderice (TP), al Foglio di mappa 26 Part.61 Sub.2.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 61, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'abitazione del Piano Terra, corrispondente al Catasto al Foglio 26 Particella 61 Subalterno 2, con una destinazione urbanistica a civile abitazione, con Categoria A/3.

Prezzo base d'asta: € 55.864,25

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Fabbricato civile ubicato a Valderice (TP) - Via Vespri n°553, piano 1-2
L'Abitazione al Piano Primo e Secondo (parte di un edificio maggiore) è ubicata a Valderice (TP), in Via Vespri n°553, identificata al N.C.E.U. del Comune di Valderice (TP), al Foglio di mappa 26 Part.61 Sub.3.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 61, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'abitazione del Piano Primo e Secondo, corrispondente al N.C.E.U. di Valderice (TP), al Foglio 26 Particella 61 Subalterno 3, con una Destinazione urbanistica a civile abitazione, con Categoria A/3.

Prezzo base d'asta: € 73.501,15

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 72/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 139.326,89

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Trapani (TP) - Via Pantelleria n°17, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1556, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	172,70 mq
Stato conservativo:	<p>L'Appartamento occupante porzione del Piano Secondo, di un maggiore Edificio Condominiale, si presenta in Buone condizioni, con ambienti salubri, decorosi, pitturati con Stucco spatolato in quasi tutti gli ambienti, ben tenuti, con un buon stato di manutenzione complessivo, con qualche presenza di Condensa nelle pareti dell'Appartamento (per mancata giusta Areazione), ad eccezione del Wc di Servizio, che presenta delle problematiche. L'esterno dell'Appartamento, sul tutti i quattro lati (due sul cortile condominiale e due sulla Via Pantelleria e sulla Via degli Stabilimenti), si presenta in buone condizioni, con il prospetto eseguito con un materiale plastico, tipico del periodo, gli infissi in alluminio con vetro camera, struttura del cassonetto in lamiera zincata verniciato di colore chiaro, dove è alloggiata l'avvolgibile in P.v.c., uguale su tutte le aperture dell'appartamento. Balconi Esterni hanno un pavimento con piastrelle in clincher di piccole dimensioni (20x10), con parapetti in muratura. Nell'Appartamento si accede dalla Via Pantelleria n.17, dove attraverso un Cancellotto, si entra dentro un Area Condominiale, dove è collocata l'Entrata principale, con un Androne, in buone condizioni, dove sono presenti (le Casette Postali, il Quadro elettrico Generale con i contatori elettrici), l'Ascensore e la Scala condominiale, che assicura l'accesso, ai n°13 Appartamenti, oltre al Piano Primo e Piano Terra, con destinazione ad uso Commerciale (collegati da una scala interna esclusiva) ed infine, un Terrazzo Condominiale al Piano Settimo, accessibile solo con la scala condominiale. Lo Stato dell'appartamento interno è in buone condizioni, naturalmente con segni evidenti d'uso, ma le rifiniture sono di pregio. L'Ingresso ampio e luminoso (tramite le due porte a vetri del Salone e della Camera 1) è rifinito con Pareti (come quasi tutto l'appartamento), con una rifinitura murale con Stucco Veneziano, applicato con spatola larga, di colore acqua marina e blu notte, in alcune pareti dell'Ingresso e del Salone. Il Pavimento dell'intero appartamento (escluso la cucina e i due bagni) è realizzato con un Parquet, in listelli di legno, essenza Doussié, con rifinitura semiopaca. Certamente risulta un po' rovinato, in alcuni punti, ma facilmente risolvibile con una piallatura e carteggiatura, essendo realizzato con listelli di massello, su cui è possibile intervenire per la manutenzione. Gli infissi interni in massello di legno e vetro, sono in buone condizioni, realizzate artigianalmente, con porte a battenti, porte scorrevoli e a libro. Nell'Appartamento nella maggior parte dei vani, sono stati realizzati dei Controsoffitti su disegno (con forme geometriche, particolari), come quello realizzato nella Zona Cucina (con parti rette e parti curve), che ricorda la forma di un'Onda e nasconde al suo interno, la canalizzazione dell'Impianto Centralizzato di Riscaldamento e Raffrescamento. Al momento sono anche presenti dei condizionatori: nel Salone, nella Cucina e nelle Camere. La Cucina, originariamente di discrete dimensioni è oggetto di un Ampliamento Abusivo, inglobando la Terrazza esterna coperta e Ampliandola ulteriormente, con la realizzazione di una Tettoia in Legno, cui è stato montato un infisso in alluminio nero, con ante per accedere al piccolo terrazzino esterno, che è adibito a ricovero della Bombola. All'interno di questo spazio, ricavato dalla Chiusura "Non Autorizzata della terrazza" è stato ricavato, ulteriormente, un locale di servizio, ad uso Lavanderia/Cucinino con la Caldaia e una Pilozza. Sempre, nella Terrazza/Veranda chiusa è stato realizzato (in cartongesso), una finestra (non apribile) con vetri colorati, in Stile liberty, per consentire al Wc di servizio (tramite una fessura laterale collegata con l'esterno), il ricambio d'aria necessario, evitando di utilizzare l'areazione forzata. Questo Wc di servizio, rispetto all'intero appartamento, presenta varie problematiche e necessita di Manutenzione: 1) Ri-collegando il bidet, sia alla rete idrica, sia allo scarico; 2) Ripristinare il funzionamento della Doccia (vandalizzata con l'eliminazione del Pannello originario della Doccia), col suo saliscendi e ripristinare il rivestimento in resina compromesso. Sempre nel Wc di servizio bisognerebbe intervenire anche, alla riparazione del Soffitto, dove a causa di una infiltrazione d'acqua (dal wc dell'appartamento superiore), ha causato una macchia di umidità con un distacco della pittura del soffitto, e successivamente, il rigonfiamento dei ferri del travetto precompresso, che ha generato le lesioni del travetto. L'altro Bagno invece è in buone condizioni, con tutti i pezzi funzionanti e collegati agli scarichi. Sono presenti segni di condensa, causati da una scarsa areazione del vano Bagno. Il Rivestimento murale del Bagno è in Marmo bianco, con una h.1,12, coronato da un rifascio in granito nero (con sfumature marroni con sezione trapezoidale), come anche il Pavimento del Bagno, eseguito con grandi lastre, dove trova posto, la grande Vasca angolare di 1,45x1,45 (in Resina e pannello amovibile per la manutenzione), i due Sanitari e il Lavandino rotondo, incassato in un</p>		

	<p>ripiano in granito, sormontato da uno specchio su disegno. Le Pareti del Bagno, sono sempre in stucco Veneziano, come anche parte del controsoffitto con una forma originale. La Cucina (posizionata nella Terrazza Chiusa), ha un pavimento in Gress-porcellanato lucido, impreziosita da una cornice sempre in Gress, che collega la zona Cucina con la zona Tavolo da Pranzo, mentre il rivestimento murale (piastrelle in ceramica), sono state collocate solamente nella parte della base del componibile, lasciando il resto delle pareti intonacate, su cui successivamente è stato realizzato (sul lato sx), un murales con figure feline, connotando uno spiccato carattere alla cucina, enfatizzato dall'arredamento in laccato bianco opaco e col legno Zebrano a macchia aperta, presente sia nel pilastro strutturale centrale, sia in alcune basi e pensile. Nella Zona Lavanderia, le pareti sono rivestite in piastrelle, per una facile manutenzione dove trova posto, la Caldaia, la Lavatrice, la Pilozza e tramite una porta a battente, si accede al terrazzino esterno, che è accessibile anche dalla zona della Cucina. In questo spazio esterno è stato ricavato e posizionato, un armadietto per esterni che nasconde la bombola. L'appartamento è allacciato alla condotta idrica comunale, con una cisterna condominiale.</p>
Descrizione:	L'Appartamento (parte di un edificio maggiore) è ubicato a Trapani, in Via Pantelleria n°17, al Piano Secondo, identificato al N.C.E.U. del Comune di Trapani, al Foglio di mappa 3 Part. 1556 Sub.5.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.372,85

Bene N° 2 - Posto auto			
Ubicazione:	Trapani (TP) - Via degli Stabilimenti n°3, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Posto auto Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1579, Sub. 1, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	La Superficie del Posto Auto Scoperto, si presenta in discrete condizioni, col recinto del parcheggio realizzato in Cemento Armato a faccia vista, con il manto del parcheggio in asfalto, il cancello scorrevole in ferro verniciato ed un ingresso carrabile dalla Via degli Stabilimenti al n°3.		
Descrizione:	Posto Auto Scoperto è ubicato a Trapani, in Via degli Stabilimenti n°3, al Piano Terra, identificato al N.C.E.U. del Comune di Trapani, al Foglio di mappa 3 Part. 1579 Sub.1.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.864,25

Bene N° 3 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Valderice (TP) - Via Vespri n°553, piano Terra		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 61, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	89,30 mq
Stato conservativo:	L'interno dell'Appartamento occupante tutto il Piano Terra di un edificio maggiore, si presenta in discrete condizioni, con ambienti salubri, decorosi, pitturati e ben tenuti, con un buon stato di manutenzione. L'esterno dell'Appartamento, sul Lato della Via Vespri è rivestito di marmo grigio, dove trova posto l'unica finestra della Zona Pranzo, con un infisso in legno e vetro semplice, con una chiusura, tramite una avvolgibile in Pvc. Il Prospetto sul Vicolo Crisantemo, presenta delle parti ammalorate, con la presenza di umidità, localizzata nell'immediate vicinanze del vano bagno, provocata sicuramente da una possibile perdita della doccia, o dalla mancanza di sigillatura della strombatura della muratura, che essendo rivestita di legno (con segni evidenti di marcitura del legno), causa l'infiltrazione dell'acqua, ogni qualvolta si utilizza la doccia. Nel Porticato, ci sono alcuni rigonfiamento dell'intonaco, localizzate nella parte alta della trave, sopra il cancello carrabile, nella parte bassa sul lato sx e dx dei muri, che delimitano il Cancellone ed infine nella parte, del muro che delimita il porticato a ridosso l'infisso del piccolo soggiorno. Il Bagno risulta in discrete condizioni, funzionante e completo di sanitari, lavabo e doccia, fornita di saliscendi. La Cucina è rivestita da piastrelle e provvista di scarico lavello. Gli Interni dell'Abitazione è in discrete condizioni, con pareti intonacate e dipinte di colore chiaro. Le porte interne sono in legno tamburate, di essenza di mogano, mentre gli infissi in legno di faggio color noce, con singolo vetro. I pavimenti sono realizzati con rivestimento in ceramica, in discrete condizioni, di diversi formati e colori in ogni vano, tipico del periodo. Non è presente riscaldamento di alcun tipo, affidandosi a stufette portatili. Nel bagno è collocato lo scaldabagno di 80 litri, che da acqua calda al Bagno e alla Cucina. L'appartamento è allacciato alla Condotta Idrica Comunale, mentre nel Giardino è presente un pozzo, che fornisce acqua all'abitazione, oltre ad avere un serbatoio posizionato nel tetto del vano scala, che assicura la conserva idrica sia dell'Appartamento del Piano Terra, sia l'Appartamento del Piano Primo.		
Descrizione:	L'Abitazione al Piano Terra (parte di un edificio maggiore) è ubicata a Valderice (TP), in Via Vespri n°553, identificata al N.C.E.U. del Comune di Valderice (TP), al Foglio di mappa 26 Part.61 Sub.2.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 73.501,15

Bene N° 4 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Valderice (TP) - Via Vespri n°553, piano 1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 61, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	123,99 mq
Stato conservativo:	L'intero Appartamento, destinato a civile abitazione occupa, tutto il Piano Primo, mentre il Piano Secondo è adibito a Cucina Rustica con annesso Bagno, a servizio ed esclusivo utilizzo del primo piano, il tutto facente parte di un edificio maggiore, che si presenta nella globalità dei due livelli, in discrete condizioni, con ambienti salubri, decorosi, pitturati e ben tenuti, con un discreto stato di manutenzione. L'esterno dell'Appartamento, sul Lato della Via Vespri presenta delle Fessurazioni a livello della Trave del solaio del secondo piano, con il rigonfiamento del Ferro che sta causando una lesione lineare su tutto la lunghezza della trave sul prospetto principale. Il Parapetto del Secondo Piano risulta compromesso lo strato superficiale del prospetto, con evidenti segni di distacchi e rigonfiamenti, specialmente nell'angolo sx della faccia principale, in coincidenza del Pluviale di discesa dell'acqua piovana del Terrazzo, che sicuramente ha causato questi danni. Lo Sbalzo del Balcone, del Piano Primo, mostra evidenti segni di ammaloramenti, specialmente sul lato sx. Nel Prospetto sul Vicolo Crisantemo, si notano parti ammalorate del rivestimento, con Fessurazione su tutta la lunghezza della trave, del secondo piano, oltre a evidenti muffe e deterioramento dello strato protettivo del prospetto. Nel Prospetto lato Giardino, si notano parti ammalorate del rivestimento, con rigonfiamenti dello strato protettivo del prospetto in coincidenza del parapetto della veranda chiusa e dell'angolo estremo sempre della stessa, visibili all'esterno, ma che		

	<p>causano infiltrazioni sulla muratura del parapetto del secondo piano. Sempre sul Prospetto lato Giardino, si notano parti ammalorate del rivestimento, con rigonfiamenti dello strato protettivo, della trave del balcone del primo piano con evidenti fessurazioni e rigonfiamenti, su tutto il perimetro del balcone. Gli Interni dell'Abitazione è in discrete condizioni, con pareti intonacate e dipinte di colore chiaro. Le porte interne sono in legno tamburate, di essenza di mogano, mentre gli infissi in legno di faggio color noce, con singolo vetro. I pavimenti sono realizzati con rivestimento in ceramica, in discrete condizioni, di diversi formati e colori in ogni vano, tipico del periodo. Il Bagno risulta in discrete condizioni, funzionante e completo di sanitari, Lavandino in ceramica con mobiletto in legno, una Vasca da Bagno incassata e una predisposizione di per lo scalda acqua. La Cucina è rivestita da piastrelle in ceramica su tutti i lati del vano. Il Riscaldamento è affidato ad una caldaia a gas Posizionata al Secondo Piano, che attraverso i termosifoni garantisce il riscaldamento dell'abitazione. L'appartamento è allacciato alla Condotta Idrica Comunale, mentre nel Giardino (al Piano Terra) è presente un pozzo, che fornisce acqua all'abitazione del Piano Terra e del Primo, oltre ad avere un serbatoio posizionato nel tetto del vano scala, che assicura la conserva idrica, sia all'Appartamento del Piano Terra, sia l'Appartamento del Piano Primo.</p>
Descrizione:	L'Abitazione al Piano Primo e Secondo (parte di un edificio maggiore) è ubicata a Valderice (TP), in Via Vespri n°553, identificata al N.C.E.U. del Comune di Valderice (TP), al Foglio di mappa 26 Part.61 Sub.3.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA PANTELLERIA N°17, PIANO 2

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Trapani il 21/03/2012
Reg. gen. 6186 - Reg. part. 523
Quota: 1/1
Importo: € 576.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 288.000,00
Rogante: Notaio Ugo Barresi
Data: 16/03/2012
N° repertorio: 63496
N° raccolta: 14225

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario sentenza dichiarativa di Fallimento ex art. 88l.f**
Trascritto a Trapani il 11/10/2013
Reg. gen. 18893 - Reg. part. 15393
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 09/07/2025
Reg. gen. 14781 - Reg. part. 12499
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - POSTO AUTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEGLI STABILIMENTI N°3, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Trapani il 21/03/2012
Reg. gen. 6186 - Reg. part. 523
Quota: 1/1
Importo: € 576.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura
Capitale: € 288.000,00
Rogante: Notaio Ugo Barresi
Data: 16/03/2012
N° repertorio: 63496
N° raccolta: 14225

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario sentenza dichiarativa di Fallimento ex art. 881.f**
Trascritto a Trapani il 11/10/2013
Reg. gen. 18893 - Reg. part. 15393
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Trapani il 09/07/2025
Reg. gen. 14781 - Reg. part. 12499
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALDERICE (TP) - VIA VESPRI N°553, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Iscritto a Trapani il 21/03/2012
Reg. gen. 6186 - Reg. part. 523
Quota: 1/1
Importo: € 576.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 288.000,00
Rogante: Notaio Ugo Barresi
Data: 16/03/2012
N° repertorio: 63496
N° raccolta: 14225

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario sentenza dichiarativa di Fallimento ex art. 881.f**
Trascritto a Trapani il 11/10/2013
Reg. gen. 18893 - Reg. part. 15393
A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Trapani il 09/07/2025

Reg. gen. 14781 - Reg. part. 12499

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A VALDERICE (TP) - VIA VESPRI N°553, PIANO 1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Iscritto a Trapani il 21/03/2012

Reg. gen. 6186 - Reg. part. 523

Quota: 1/1

Importo: € 576.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 288.000,00

Rogante: Notaio Ugo Barresi

Data: 16/03/2012

N° repertorio: 63496

N° raccolta: 14225

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario sentenza dichiarativa di Fallimento ex art. 88l.f**

Trascritto a Trapani il 11/10/2013

Reg. gen. 18893 - Reg. part. 15393

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Trapani il 09/07/2025

Reg. gen. 14781 - Reg. part. 12499

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura