

# **TRIBUNALE DI TRAPANI**

**Liquidazione giudiziale - OMISSIS - di - OMISSIS -**

**P. Iva - OMISSIS -**

**R. G. n.17/2025 Avv. Vera Perricone**

Promossa da

---

Contro

---

# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICO-ESTIMATIVA

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

## Incarico

In data 16/09/2025 l'Avvocato Vera Perricone, nella qualità di Liquidatore nella procedura indicata, ha conferito alla scrivente Arch. Vincenza Martino, con studio in Trapani, nella via Trieste n.32, iscritta al n.804 dell'Albo degli Architetti, Conservatori, Paesaggisti e Pianificatori della Provincia di Trapani ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Trapani, incarico di Consulenza Tecnico-Estimativa nel procedimento individuato dal n.17/2025 del Registro Generale del Tribunale di Trapani.

In data 16/09/2025, la scrivente Arch. Vincenza Martino ha accettato l'incarico ed in data 25/09/2025 ha effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente relazione.

## Individuazione dei beni sottoposti a liquidazione

I beni oggetto della presente liquidazione giudiziale sono costituiti dai seguenti immobili, intestati a - OMISSIS - di - OMISSIS -, codice fiscale - OMISSIS -:

- **Bene n°1** – Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare a destinazione C1 (negozi e botteghe) sita nel Comune di Trapani (TP), coordinate geografiche: 38.015696, 12.503206. In Catasto al Foglio 301, p.lla 354 sub.14. L'accesso all'immobile avviene dalla via Duca D'Aosta n.35, piano terra e da cortile comune con ingresso dalla Via Corallai n.60, piano terra.
- **Bene n°2** – Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare a destinazione C1 (negozi e botteghe) sita nel Comune di Trapani (TP), coordinate geografiche: 38.015696, 12.503206. In Catasto al Foglio 301, p.lla 356 sub.18. L'accesso all'immobile avviene dalla via Duca D'Aosta n.35, piano terra e da cortile comune con ingresso dalla Via Corallai n.60, piano terra. Le due unità immobiliari risultano graffate.

## Titolarità

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

- OMISSIS - di - OMISSIS - s.a.s., codice fiscale - OMISSIS - – sede in – OMISSIS -

PIENA PROPRIETA' 1000/1000

## **Sopralluogo del 25/09/2025**

Per l'espletamento dell'incarico affidato dal G.E., in accordo con il liquidatore, Avv. Vera Perricone, in data 25/09/2025 la scrivente CTU Arch. Vincenza Martino ha eseguito il sopralluogo agli immobili oggetto di pignoramento.

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

Non è stato necessario effettuare accessi forzosi.

Alla data stabilita, la sottoscritta Arch. Vincenza Martino, unitamente al Liquidatore Giudiziario, si è recata presso l'immobile sito nella via Duca D'Aosta del Comune di Trapani, ed ha provveduto ad effettuare una ricognizione dell'immobile, alcune misurazioni di verifica e tutte le riprese fotografiche che ha ritenuto opportuno per poter dare una chiara rappresentazione degli immobili oggetto di liquidazione e della loro consistenza.

Lo svolgimento del sopralluogo peritale è stato debitamente riportato nel verbale di accesso redatto dal Liquidatore Giudiziario, Avv. Vera Perricone.

## **Descrizione della zona in cui si trovano i beni.**

Il contesto in cui si trovano i beni oggetto di pignoramento è di tipo residenziale e commerciale. Ci troviamo ai margini del centro storico del Comune di Trapani, nei pressi della marina; tutta la zona è densamente edificata con costruzioni realizzate per lo più nel dopoguerra; infatti, si tratta di una zona di espansione del centro storico più antico.

Ci troviamo a breve distanza dal porto peschereccio e dalla Torre di Ligny.

La zona è lontana dai servizi principali, ma proprio nei pressi si svolge un mercato rionale quotidiano.

Dal punto di vista immobiliare, la zona può risultare appetibile, perché rappresenta anche una zona di edilizia intensiva, caratterizzata dalla presenza di abitazioni utilizzate per finalità turistico-ricettive e per la ristorazione.

Il bene oggetto della presente procedura liquidatoria è costituito da un locale al piano terra, con accesso da strada pubblica, la via Duca D'Aosta, all'interno del quale si trovano: un vano principale con destinazione vendita di mq 19,94 con accesso diretto dalla strada, un disimpegno di mq 4,31 che immette nel vano lavorazione di mq 4,44 (nel quale si trova una porta-finestra che immette nel cortile comune con accesso dalla via Corallai), nel blocco dei servizi igienici posti sul lato nord e ad un ulteriore servizio igienico con antibagno sul lato sud, il tutto per complessivi mq 38,50 utili e mq 43,00 lordi.

L'immobile confina ad ovest con la via Duca D'Aosta, a nord con altra unità immobiliare di proprietà della ditta - OMISSIS -, che attualmente ne è anche il conduttore, e ad est con cortile comune e vano scala e a sud con altra ditta (part. 356).

Tutto l'edificio si trova in buono stato di manutenzione, come la scrivente ha potuto verificare durante il sopralluogo.

La struttura in elevazione è stata realizzata in muratura portante in conci di calcarenite locale ed i solai sono del tipo latero-cementizi. Tutti gli interni sono rifiniti al civile con intonaco; la pavimentazione è in piastrelle di ceramica monocottura, gli impianti sono sottotraccia e a norma. Le porte interne sono in legno tamburato, come pure gli infissi, mentre i serramenti esterni (persiane) sono in legno di colore verde bottiglia.

Lo smaltimento dei reflui avviene recapitando in fognatura., mentre l'approvvigionamento idrico avviene per mezzo di cisterna posta sui lastrici solari condominiali.

Nel complesso, le condizioni di tutta l'unità immobiliare sono buone.

Per quanto riguarda i dati metrici, il lotto sviluppa una superficie complessiva di mq 43,00, di cui mq 38,50 netti (Superficie Utile).

Si riporta a seguire la tabella delle superfici.

| VANO        | Sup. netta mq | Sup. lorda | Sup. commerc. |
|-------------|---------------|------------|---------------|
| Vendita     | 19,95         |            |               |
| Disimpegno  | 4,31          |            |               |
| Antiwc      | 1,09          |            |               |
| WC          | 1,06          |            |               |
| W.C.        | 1,76          |            |               |
| Lavorazione | 4,44          |            |               |
| Anti-wc     | 2,51          |            |               |
| W.C.        | 3,41          |            |               |
|             |               |            |               |
| TOTALE      | 38,53         | 43,00 mq   | 43,00         |
|             |               |            |               |

La superficie commerciale dell'immobile è pari a mq 43,00. (SUPERFICIE COMMERCIALE).

### **Dati catastali attuali e corrispondenza – Lotto Unico**

Intestati catastali:

- OMISSIS - DI - OMISSIS - (CF - OMISSIS -)

Diritto: Piena proprietà per 1000/1000

- Catasto Fabbricati Comune di Trapani, Fg. 301, Part. 354 sub.14, 356 sub.18 (graffate) Via Corallai n.60, Piano TERRA, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 33 mq, Dati di superficie: Totale mq 43, Rendita € 1.066,90.

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

## **PRECISAZIONI**

Nessuna precisazione da fare.

## **PATTI**

Non sussistono patti.

## **STATO CONSERVATIVO**

Tutti gli immobili oggetto di questa procedura liquidatoria si trovano in buono stato di manutenzione, come già relazionato nella sezione dedicata alla descrizione.

## **PARTI COMUNI**

Le parti comuni ad altre unità immobiliari sono costituite dal cortile di accesso dalla via Corallai.

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non sussistono servitù attive o passive, né altre servitù.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta attualmente sub-locato a - OMISSIS -, nato ad - OMISSIS - il - OMISSIS -, cod. fisc. - OMISSIS -, il quale interviene nella qualità di legale rappresentante della società “- OMISSIS -” con sede in - OMISSIS -, nella via - OMISSIS -, cod. fisc. e partita iva - OMISSIS - - REA n. - OMISSIS -, in forza di un contratto di locazione ad uso non abitativo, stipulato in data 15/11/2022 della durata di anni 6 e con scadenza al 31/11/2028.

## **PROVENIENZE VENTENNALI DEL BENE**

Ad oggi, l'immobile appartiene alla società “- OMISSIS - di - OMISSIS -”, cod. fisc. - OMISSIS -, in forza del seguente titolo, per la quota di 1/1 della piena proprietà:

- Atto di compravendita del 14/04/2016, Pubblico ufficiale TRAINITO FEDERICO Sede ERICE (TP) Repertorio n. 9441 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6417.1/2016 Reparto PI di TRAPANI in atti dal 22/04/2016.

Alla data del 14/04/2016 l'immobile si apparteneva alla società “- OMISSIS -”, cod. fisc. 02500210816, in forza del seguente titolo, per la quota di 1/1 della piena proprietà:

- Atto di compravendita del 11/11/2014 Pubblico ufficiale ZAMPARDI ALESSANDRA Sede PALERMO (PA) Repertorio n.210 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 17650.1/2014 Reparto PI di TRAPANI in atti dal 03/12/2014.

Alla data del 11/11/2014 l'immobile si apparteneva - OMISSIS -, cod. fisc. - OMISSIS -, nata a - OMISSIS - il - OMISSIS -, in forza del seguente titolo, per la quota di 1/1 della piena proprietà:

- Atto di compravendita del 27/06/2006 Pubblico ufficiale PIAZZA ANTONIO ALDO Sede TRAPANI (TP) Repertorio n.48483 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12746.1/2006 Reparto PI di TRAPANI in atti dal 06/07/2006.

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale e cioè: Trapani, Foglio 301 Particella 354 Subalterno 1.

Alla luce di quanto sopra, possiamo affermare che:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio della trascrizione del pignoramento (14/12/2023);
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

I beni oggetto di pignoramento superiormente descritti ricadono nella zona A.1 del PRG del Comune di Trapani, "Zona del centro storico urbano". Si applica l'art.102 delle Norme Tecniche di Attuazione.

### **A.1 – Zona del centro storico urbano**

*La Zona Omogenea del centro storico urbano "A.1" è costituita dal nucleo storico dell'abitato, il cui impianto morfologico, tipologico e di tessuto urbano e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, al restauro, al consolidamento, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti, con esclusione di ulteriori alterazioni del tessuto e dell'aspetto tecnologico-formale delle superfici esterne dei manufatti.*

*In applicazione della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n° 3/2000 Prot. n° 4159 dell'11/07/2000 con oggetto "Aggiornamento dei contenuti degli strumenti urbanistici generali e attuativi per il recupero dei centri storici", potrà essere previsto l'intervento edilizio diretto, anche con Concessione singola, attraverso i particolari vincoli e le prescrizioni di intervento che saranno specificate negli appositi elaborati da redigere anche in variante urbanistica di Zona "A", dopo l'approvazione definitiva del presente progetto di rielaborazione parziale del P.R.G..*

*Questa zona, così come individuata nelle tavole di P.R.G., è altresì zona di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, commi 1 e 2 della Legge 05/08/1978, n° 457.*

*L'Amministrazione Comunale può provvedere con deliberazione di Consiglio Comunale, nell'ambito di tale zona, all'individuazione degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree per i quali il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinato alla formazione dei Piani di Recupero (PR) di cui all'art. 28 della citata Legge n°457/1978, con le modifiche e le integrazioni disposte dalla normativa regionale, fermi restando gli eventuali particolari vincoli e le prescrizioni di intervento che verranno specificate negli appositi elaborati previsti dalla Circolare A.R.T.A./D.R.U. n° 3/2000.*

*Per le aree e gli immobili non assoggettati agli eventuali piani di recupero e, per quelli assoggettati sino all'approvazione degli stessi, nella Zona "A.1" di norma si attuano, con intervento edilizio diretto, gli interventi stabiliti dall'art. 20 lett. a), b) e c) della L.R. n° 71/1978. Per quanto riguarda gli interventi di cui alla lettera d) del medesimo art. 20 della L.R. n° 71/1978 essi sono consentiti, previa accertata documentazione tecnica, laddove*

*non è possibile limitare gli interventi prescritti nelle precedenti tre lettere, ma sempre con esclusione di demolizione e relativa sostituzione edilizia delle strutture murarie principali.*

*I fabbricati compresi nella Zona "A.1" sono soggetti a particolari vincoli e prescrizioni di intervento; essi sono:*

- a) edifici monumentali, cioè i fabbricati vincolati ai sensi della Legge 01/06/1939, n° 1089 e s.m.i.;*
- b) fabbricati di valore storico-architettonico, storico-tipologico, etno-antropologico e comunque di interesse storico-artistico individuati dal P.R.G., soggetti a restauro conservativo, così come definito alla lett. c) dell'art. 20 della L.R. n° 71/1978, nel quadro delle indicazioni della Legge n° 1089/1939 sulla tutela delle cose di interesse storico-artistico;*
- c) tessuto urbano storico di edilizia minore, normato dal successivo articolo;*
- d) edifici di recente edificazione (realizzati dal 2° dopoguerra in poi): tutti gli interventi sono consentiti con esclusione di ampliamenti e/o sopraelevazione. In caso di demolizione e sostituzione edilizia, fermo restando il rispetto del volume preesistente, comunque non è consentito superare i limiti imposti dall'art. 7 del D.I. n° 1444/1968.*

*Nei casi riguardanti aree con destinazione d'uso ad attrezzature e impianti di interesse comune e/o generale, nonché a verde pubblico e a parcheggi ricadenti all'interno della Zona Omogenea "A.1", il piano si attua a mezzo di intervento edilizio diretto nel rispetto di quanto prescritto ai precedenti commi.*

*Al fine di favorire l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente della zona storica "A.1" sono consentite destinazioni d'uso alternative stagionali e attrezzature volte a potenziare la cultura dell'accoglienza.*

*Sono altresì ammesse destinazioni d'uso degli immobili esistenti ad albergo (o ad analoga tipologia di destinazione d'uso), paese-albergo, ristoranti, trattorie, bar, luoghi di svago e di riunione, purché gli interventi siano eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e senza alterazione dei volumi. Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione Edilizia è subordinato alla verifica di compatibilità delle specifiche destinazioni all'accessibilità dei siti ove possibile, nonché al rispetto delle vigenti norme di sicurezza.*

*Per la Zona "A.1" è altresì facoltativo il ricorso al Piano Particolareggiato (PP), anche per ambiti di intervento limitati e circoscritti da apposita perimetrazione da sottoporre a delibera di Consiglio Comunale. In attesa dell'approvazione dell'eventuale PP, gli interventi pubblici e privati sono attuati secondo i commi precedenti, nel rispetto della Circolare A.R.T.A./D.R.U. n° 3/2000 sopra citata.*

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

*L'Amministrazione Comunale potrà inoltre predisporre per la Zona "A.1" apposito "Piano del colore e del decoro urbano" (PCDU), con valore di Piano Particolareggiato di settore, per il ripristino, la sistemazione e la valorizzazione ambientale dei prospetti e degli affacci sulla viabilità e sulle aree pubbliche degli edifici pubblici e privati del centro storico urbano.*

## **REGOLARITA' URBANISTICA**

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

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

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

Per verificare la legittimità urbanistica ed edilizia del bene, il CTU ha eseguito delle ricerche specifiche ed ha riscontrato la presenza di una SCIA ai sensi dell'art.22 del D.P.R 380/2001, Pratica n° - OMISSIS --28022023-0952, finalizzata al collegamento dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione con l'unità immobiliare confinante a nord.

#### **CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'**

In base a quanto riportato sul Certificato di Agibilità, redatto dall'Arch. Vito Spatafora in data 29/06/2015:

- Il Certificato di Collaudo è stato redatto dall'Arch. Urso Nicolò il 18/12/2008;
- La dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico è del 15/11/2008 ed è stata redatta dalla Impresa Artigiana La Pica Salvatore iscritta al n.38850 dell'Albo;
- La Autorizzazione Unica Ambientale è stata rilasciata il 08/06/2015 al n.17 dal Terzo Settore – SUAP del Comune di Trapani;
- L'unità immobiliare è conforme alla Legge 18/89 del 09/01/1989.
- Non esiste l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sussistono oneri condominiali.

## **FORMAZIONE DEI LOTTI – STIMA IMMOBILIARE**

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

### **Lotto Unico – Unità immobiliare sita in Via Duca D’Aosta n.60 a Trapani**

- Unità immobiliare composta da un locale al piano terra, con accesso da strada pubblica, la via Duca D’Aosta, all’interno del quale si trovano: un vano principale con destinazione vendita di mq 19,94 con accesso diretto dalla strada, un disimpegno di mq 4,31 che immette nel vano lavorazione di mq 4,44 (nel quale si trova una porta-finestra che immette nel cortile comune con accesso dalla via Corallai), nel blocco dei servizi igienici posti sul lato nord e ad un ulteriore servizio igienico con antibagno sul lato sud, il tutto per complessivi mq 38,50 utili e mq 43,00 lordi.

Intestati catastali:

- OMISSIS - DI - OMISSIS - (CF - OMISSIS -)

Diritto: Piena proprietà per 1000/1000

Catasto Fabbricati Comune di Trapani, Fg. 301, Part. 354 sub.14, 356 sub.18 (graffate)

Via Corallai n.60, Piano TERRA, Categoria C/1, Classe 7, Consistenza 33 mq, Dati di superficie: Totale mq 43, Rendita € 1.066,90.

Quota stimata: 1/1 della piena proprietà.

### **CRITERIO DI STIMA ADOTTATO**

Trattandosi di un immobile produttivo, la stima viene condotta con il metodo analitico della capitalizzazione dei redditi, assumendo come parametro il metro quadrato di superficie edificata. L'ipotesi su cui esso si basa è che "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima. Il procedimento analitico pone il Valore Commerciale (Vc) eguale al rapporto tra il "reddito" e il "saggio di capitalizzazione".

Premesso che ci troviamo in una zona principalmente residenziale, ma caratterizzata anche dalla presenza di locali adibiti alla ristorazione, il CTU ha eseguito una ricerca per individuare il più probabile saggio di capitalizzazione.

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

### **Calcolo del valore commerciale dell'immobile in base alla capitalizzazione dei redditi**

Canone di locazione: € 700,00 mensili

Canone annuo: € 8.400,00

Saggio di capitalizzazione: 7%

Valore dell'immobile:

$€ 700,00 \times 12/7\% = € 120.000,00 - 25\%$  (spese annue generiche) = **€ 90.000,00**

### **Deprezzamenti**

Al valore ottenuto con la stima per capitalizzazione dei redditi, dobbiamo calcolare un deprezzamento del 15% per vendita giudiziaria in assenza di garanzie per vizi.

Rischio assunto per mancata garanzia: 15,00%

$€ 90.000,00 - 15\% = € 76.500,00$

**Valore finale di stima del Lotto Unico: € 76.500,00**

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

Trapani, li 16/10/2025

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

*Arch. Vincenza Martino*