
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia dell'Esperto Stimatore
Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe,
nel Fallimento **n. 2/2022 R.F.**

nei confronti di



Curatore: **Avv. Alberto Piacentino**

Giudice Delegato: 

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Paceco (TP) - via Marsala n. 105-107, piano Terra.....	3
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Paceco (TP) - via Marsala n. 105-107, piano Primo.....	3
Lotto 1	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali.....	5
Parti Comuni.....	5
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	11
Lotto 2	11
Completezza documentazione ex art. 567.....	11
Titolarità.....	11
Confini	11
Consistenza	12
Dati Catastali.....	12
Parti Comuni.....	12
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti	13
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Lotto 1	18
Lotto 2	19

INCARICO

Con comunicazione del 07/03/2026, al sottoscritto Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe, con studio in [REDACTED] è stato conferito dal Curatore Avv. Alberto Piacentino, l'incarico di Esperto Stimatore nel Fallimento n. 2/2022 R.F.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento “grezzo” ubicato a Paceco (TP) - via Marsala n. 105-107, piano Terra (Coord. Geografiche: N 37°97'5188" E 12°55'7006")
- **Bene N° 2** - Appartamento “in corso di completamento” ubicato a Paceco (TP) - via Marsala n. 105-107, piano Primo (Coord. Geografiche: N 37°97'5188" E 12°55'7006")

Il sopralluogo presso gli immobili, comunicato alle parti dal curatore fallimentare è stato eseguito in data 17/03/2026 alle ore 15,30 con la presenza dello stesso Curatore Avv. Alberto Piacentino e del [REDACTED] nella qualità di amministratore p.t. della società fallita (allegato n. 1 verbale di sopralluogo).

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PACECO (TP) - VIA MARSALA N. 105-107, PIANO TERRA

Appartamento allo stato grezzo, posto al piano terra, censito al catasto fabbricati al foglio 65 particella 686 sub. 4 (categ. F/3 in corso di costruzione)

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 - APPARTAMENTO UBICATO A PACECO (TP) - VIA MARSALA N. 105-107, PIANO PRIMO

Appartamento, posto al piano primo, censito al catasto fabbricati al foglio 65 particella 686 sub. 7 (categ. F/3 in corso di costruzione)

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 Paceco (TP) - via Marsala n. 105-107, 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 debitori:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento in descrizione è confinante a nord con area condominiale, a est con corsia condominiale di accesso, a sud con androne, vano scala e appartamento complanare e ad ovest con appartamento complanare e area libera di pertinenza esclusiva.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione allo stato grezzo	62,95 mq	74,15 mq	1,00	74,15 mq	2,70 m	Terra
Veranda coperta - lato est -	2,90 mq	2,90 mq	0,40	1,16 mq	2,70 m	Terra
Portico scoperto - lato nord -	8,10 mq	8,10 mq	0,15	1,21 mq	0,00 m	Terra

Area pertinenziale esclusiva - lato ovest -	17,50 mq	17,50 mq	0,15	2,63 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				79,15 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				83,11 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	65	686	4		F3					Terra	

(allegato n. 3 visura catastale storica)

Corrispondenza catastale

Stante le attuali condizioni di "stato grezzo", l'appartamento è correttamente censito come Fabbricato in Corso di Costruzione (F3) e pertanto non è esistente alcuna planimetria catastale.

PARTI COMUNI

L'immobile ha diritto alla proporzionale rata di comproprietà di tutte le parti, impianti (idrico, elettrico, fognante, del gas, fotovoltaico), manufatti, installazioni e opere di qualunque genere dell'edificio in cui rientrano, destinati all'uso ed al godimento comune fra tutti i condomini ai sensi degli artt. 1117 e segg. del codice civile fra cui il suolo di sedime, le fondazioni, le strutture portanti, i prospetti, il piano di copertura dell'edificio costituito da terrazzo non praticabile, la cisterna, il locale autoclave, l'area libera annessa all'edificio ivi compresa l'area vincolata a parcheggio, l'androne, il vano scala, la scala, l'ascensore e di quanto altro indicato nell'atto ai rogiti del notaio [REDACTED] del 29/12/2015, rep. n. 309 con la precisazione di quanto appresso indicato.

Alcuni degli enti comuni sono identificati nel Catasto fabbricati di Paceco nel foglio di mappa n. 65, particella n. 686 subalterno 1 (b.c.n.c. ai subalterni dal n. 2 al n. 10 - giardino, camminamenti, androne, vano scala, ascensore).

A ciascuna delle unità immobiliari compete la quota proporzionale di tali beni comuni, quale risultante dalle tabelle millesimali; in particolare, ciascuna delle unità immobiliari ha diritto a parcheggiare un'autovettura nell'area scoperta a tal uopo vincolata.

Si precisa che l'unità immobiliare al sub. 2 (al piano terra) e le unità immobiliari ai piani primo e secondo non hanno alcun diritto di comproprietà o di uso sulle aree e spazi scoperti che costituiscono pertinenze esclusive delle unità abitative di piano terra ai subalterni 3 e 4 ed inoltre che ai tre appartamenti realizzati al piano terra non compete la proprietà del vano scala e dell'ascensore, ma agli stessi compete il diritto di accedere al piano di

copertura dell'edificio per l'installazione e la manutenzione, nell'apposito sito, delle antenne TV e, più in generale, di tutti gli impianti che vi risultano allocati e pertanto, le unità immobiliari di piano terra non dovranno concorrere alle spese condominiali relative al vano scala e all'ascensore.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in descrizione è rappresentato da una unità immobiliare per uso abitativo, posta al piano terra (lato nord-est), *allo stato rustico e priva di tramezzature interne*, con annessa area pertinenziale, sita in Paceco, via Marsala n. 105-107.



FIGURA 1: PANORAMICA DEI LUOGHI

Detto immobile è ubicato in una zona periferica del centro abitato del Comune di Paceco, di nuova espansione urbana edificata prevalentemente con costruzioni unifamiliari di uno o due piani fuori terra e/o edifici condominiali, prospiciente sulla Strada Statale 115 Trapani-Marsala da cui avviene l'accesso.

L'unità immobiliare fa parte di un edificio di tre elevazioni fuori terra denominato condominio "La Giarra", risalente a circa dieci anni orsono, realizzato con struttura intelaiata con travi e pilastri in c.a., solai in latero cemento e compagnatura esterna in parte di conci tufo e laterizi forati, prospetto esterno rifinito con intonaco traversato e relativo strato di materiale ai silicati, distribuito con tre appartamenti per piano serviti da un androne e vano scala con vano ascensore, con area libera circostante destinata a giardino, corsia di manovra e parcheggio condominiale, dotato di due accessi, uno pedonale e l'altro carrabile, muniti di rispettivi cancelli in ferro (allegato n. 2 foto dalla n. 1 alla n. 8).

L'immobile, occupante la superficie lorda di mq 74,15, ad oggi è rappresentato da un unico locale, privo di tramezzature interne, per una superficie interna di mq 62,95, oltre una veranda coperta lato est per mq 2,90, un portico di mq 8,10 ed un'area libera pertinenziale di mq 17,50 posta sul lato ovest (allegato n. 4 elaborato planimetrico).

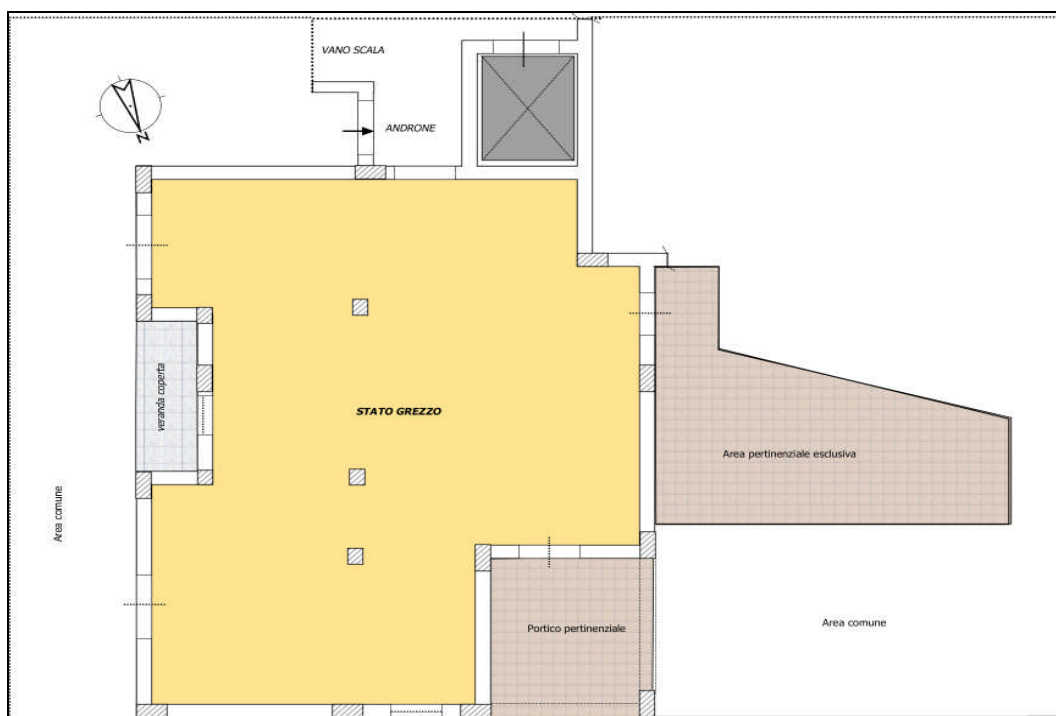


FIGURA 2: ELABORATO PLANIMETRICO

In merito alle stato e alle condizioni interne, l'immobile è totalmente "grezzo", privo di rifiniture e di impianti tecnologici; le aperture esterne sono munite soltanto di avvolgibili in plastica; sul lastrico solare dell'edificio è presente un impianto fotovoltaico di 9 kW non ancora collegato alle unità del complesso edilizio. L'unità immobiliare ha diritto a parcheggiare un'autovettura nell'area scoperta a tal uopo vincolata (allegato n. 2 foto n. 17-18).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/08/1958 al 08/01/2008	[REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2 (coniugi) per acquisto fattone da potere di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio [REDACTED] [REDACTED]	30/08/1958		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	30/09/1958	13503	12516
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	19/09/1958	759	
Dal 15/06/1978 al 08/01/2008	██████████ ██████████ per 1/2 e ██████████ ██████████ ██████████ per 1/2 (coniugi in regime di comunione legale dei beni) per acquisto fattone da potere di ██████████ ██████████ ██████████ ██████████	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio ██████████ ██████████ e ██████████	15/06/1978	132887	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	13/07/1978	11208	9946
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	03/07/1978	5172	
Dal 09/01/2008 al 21/10/2012	██████████ ██████████ per 1/12, ██████████ ██████████ per 1/12, ██████████ ██████████ per 1/12 e ██████████ ██████████ per 1/12, per successione al padre ██████████ ██████████ giusta dichiarazione a fianco indicata; con la medesima successione, la moglie ██████████ ha ereditato la quota di 2/12 ██████████ ██████████	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	04/03/2009	5729	4105
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	14/01/2009	39	337
Dal 09/01/2008 al 22/10/2012	██████████ ██████████ per 1/12, ██████████ ██████████ per 1/12, ██████████ ██████████ per 1/12 e ██████████ ██████████ per 1/12, per la successione al padre ██████████ deceduto il 09/01/2008 ██████████ ██████████	Accettazione Tacita di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio ██████████ ██████████	22/10/2012	19528	10942
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	09/11/2012	20741	16990
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/11/2008 al 21/10/2012	██████████ ██████████ per 2/12, ██████████ ██████████ per 2/12, ██████████ ██████████ per 2/12 e ██████████	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

	██████████ per 2/12, per successione alla madre giusta dichiarazione a fianco indicata ██████████ ██████████	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	04/08/2009	19928	14426
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	16/07/2009	814	337
Dal 19/11/2008 al 22/10/2012	██████████ per 2/12, ██████████ per 2/12, ██████████ per 2/12 e ██████████ per 2/12, per la successione alla madre ██████████ deceduta il 19/11/2008 ██████████ ██████████	Accettazione Tacita di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio ██████████ ██████████	22/10/2012	19528	10942
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	09/11/2012	20742	16991
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/10/2012 al 28/12/2015	██████████ per costruzione fattane su area, risultante anche dalla demolizione di vetuste fabbriche (indicate al foglio 65 particella 102 sub. 1-2), acquistata da potere di ██████████ (sopra generalizzati) ██████████ ██████████	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio ██████████ ██████████	22/10/2012	19528	10942
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	09/11/2012	20743	16992
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	09/11/2012	6292 Serie 1T	
Dal 29/12/2015 ad oggi	██████████ per acquisto fattone da potere della ██████████ ██████████ ██████████	Atto di Cessione di Crediti e Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio ██████████	29/12/2015	309	255
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	30/12/2015	24055	17762
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	30/12/2015	6443	

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 della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dal certificato ipotecario del 24/06/2025 rilasciato dall'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Trapani, richiesto dal Curatore, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di Fallimento**

Trascritto a Trapani il 03/03/2022

Reg. gen. 4179 - Reg. part. 3538

Quota: 1/1

A favore di Massa dei Creditori di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Oneri di cancellazione

Da informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Trapani, si è accertato che gli oneri di cancellazione ammontano ad € 294,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è stato costruito dalla precedente società proprietaria [REDACTED] in virtù della Concessione Edilizia n. 1460 rilasciata dal Comune di Paceco in data 20 dicembre 2012 e della successiva Concessione Edilizia di variante n. 1521 rilasciata in data 9 giugno 2015; la precedente società ha inoltre ottenuto la conformità strutturale giusto certificato ai sensi dell'art. 28 della Legge 02.02.1974 n° 64, rilasciato dal Genio Civile di Trapani in data 10 giugno 2015 col protocollo n. 40169 (allegato n. 5 documentazione edilizia). Ad oggi i lavori di completamento dell'intera unità immobiliare sono sospesi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile, trattandosi di unità al "rustico", pertanto priva di tutti gli impianti tecnologici, rientra nella casistica di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile rientra in un contesto condominiale denominato Condominio La Giarra, per cui allo stato attuale esiste una posizione debitoria, rilevabile dal bilancio (allegato n. 6) redatto dall'amministratore [REDACTED] ammontante ad Euro 1506,20 così ripartita:

- consuntivo spese anno 2025: Euro 1274,98;
- preventivo spese anno 2026: Euro 231,22.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Paceco (TP) - via Marsala n. 105-107, piano Primo

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 debitori:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'appartamento in descrizione è confinante a nord con area condominiale, ad est con corsia di manovra, a sud con vano scala e ascensore e appartamento complanare e ad ovest con appartamento complanare.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	61,10 mq	74,15 mq	1,00	74,15 mq	2,70 m	Primo
Veranda coperta - lato est -	2,90 mq	2,90 mq	0,40	1,16 mq	2,70 m	Primo
Balcone - lato est -	7,70 mq	7,70 mq	0,25	1,93 mq	0,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				77,24 mq		
Incidenza condominiale:				2,50	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,17 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	65	686	7		F3					1	

(allegato n. 7 visura catastale storica)

Corrispondenza catastale

Stante le attuali condizioni, "in corso di completamento", l'appartamento è correttamente censito come Fabbricato in Corso di Costruzione (F3) e pertanto non è esistente alcuna planimetria catastale.

PARTI COMUNI

L'immobile ha diritto alla proporzionale rata di comproprietà di tutte le parti, impianti (idrico, elettrico, fognante, del gas, fotovoltaico), manufatti, installazioni e opere di qualunque genere dell'edificio in cui rientrano, destinati all'uso ed al godimento comune fra tutti i condomini ai sensi degli artt. 1117 e segg. del codice civile fra cui il suolo di sedime, le fondazioni, le strutture portanti, i prospetti, il piano di copertura dell'edificio costituito da terrazzo non praticabile, la cisterna, il locale autoclave, l'area libera annessa all'edificio ivi compresa l'area vincolata a parcheggio, l'androne, il vano scala, la scala, l'ascensore e di quanto altro indicato nell'atto ai rogiti del notaio [REDACTED] del 29/12/2015, rep. n. 309 con la precisazione di quanto appresso indicato.

Alcuni degli enti comuni sono identificati nel Catasto fabbricati di Paceco nel foglio di mappa n. 65, particella n. 686 subalterno 1 (b.c.n.c. ai subalterni dal n. 2 al n. 10 - giardino, camminamenti, androne, vano scala, ascensore).

A ciascuna delle unità immobiliari compete la quota proporzionale di tali beni comuni, quale risultante dalle tabelle millesimali; in particolare, ciascuna delle unità immobiliari ha diritto a parcheggiare un'autovettura nell'area scoperta a tal uopo vincolata.

Si precisa che l'unità immobiliare al sub. 2 (al piano terra) e le unità immobiliari ai piani primo e secondo non hanno alcun diritto di comproprietà o di uso sulle aree e spazi scoperti che costituiscono pertinenze esclusive delle unità abitative di piano terra ai subalterni 3 e 4 ed inoltre che ai tre appartamenti realizzati al piano terra non compete la proprietà del vano scala e dell'ascensore, ma agli stessi compete il diritto di accedere al piano di copertura dell'edificio per l'installazione e la manutenzione, nell'apposito sito, delle antenne TV e, più in generale, di tutti gli impianti che vi risultano allocati e pertanto, le unità immobiliari di piano terra non dovranno concorrere alle spese condominiali relative al vano scala e all'ascensore.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile in descrizione è rappresentato da una unità immobiliare per uso abitativo, posta al piano primo (lato nord-est), *in corso di completamento*, sita in Paceco, via Marsala n. 105-107.



FIGURA 3: PANORAMICA DEI LUOGHI

Detto immobile è ubicato in una zona periferica del centro abitato del Comune di Paceco, di nuova espansione urbana edificata prevalentemente con costruzioni unifamiliari di uno o due piani fuori terra e/o edifici condominiali, prospiciente sulla Strada Statale 115 Trapani-Marsala da cui avviene l'accesso (allegato n. 2 foto n. 1).

L'unità immobiliare fa parte di un edificio di tre elevazioni fuori terra denominato "La Giarra", risalente a circa dieci anni orsono, realizzato con struttura intelaiata con travi e pilastri in c.a., solai in latero cemento e compagnatura esterna in parte di conci tufo e laterizi forati, prospetto esterno rifinito con intonaco traversato e relativo strato di materiale ai silicati, distribuito con tre appartamenti per piano serviti da un androne e vano scala con vano ascensore, con area libera circostante destinata a giardino, corsia di manovra e parcheggio condominiale, dotato di due accessi, uno pedonale e l'altro carrabile, muniti di rispettivi cancelli in ferro (allegato n. 2 foto dalla n. 9 alla n. 16).

L'immobile, occupante la superficie lorda di mq 74,15, completo di tramezzatura interna, è così distribuito: un ampio ingresso - soggiorno - cucina che immette in un corridoio centrale che disserve due camere da letto, un bagno ed un riposto, per una superficie utile di mq 61,10, oltre una veranda - balcone di mq 10,60 prospiciente

sull'area libera corsia di manovra lato est (allegato n. 8 elaborato planimetrico).

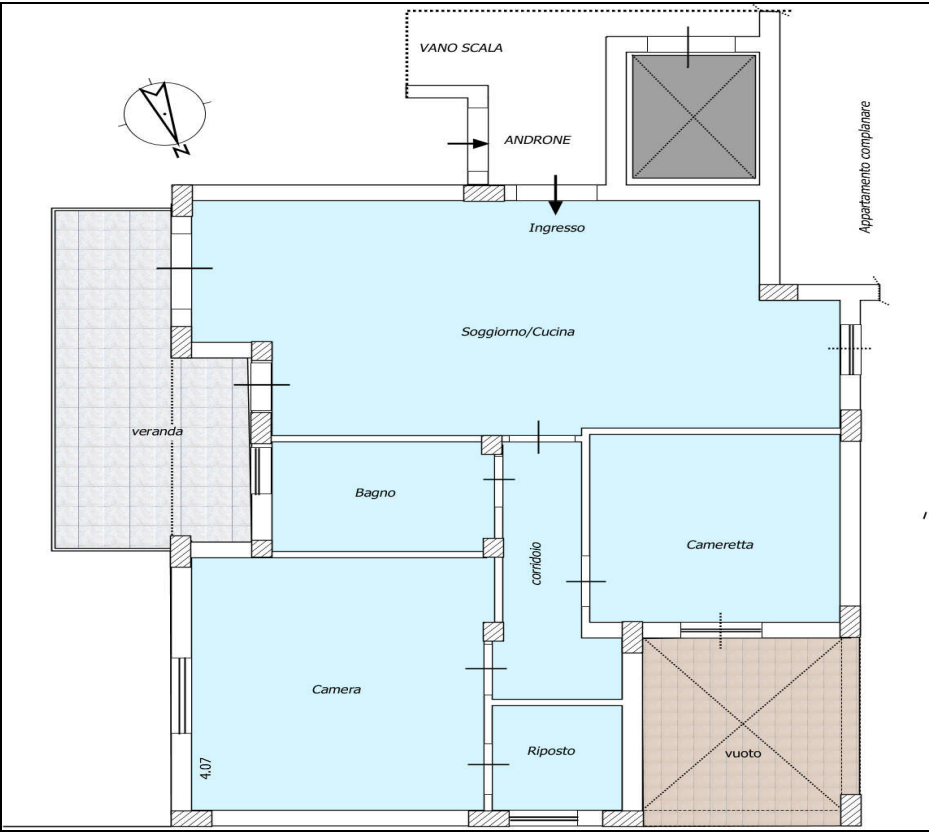


FIGURA 4: ELABORATO PLANIMETRICO

In merito alle stato e alle condizioni interne, l'immobile presenta pareti e soffitto tonachinati, pavimentazione in ceramica, infissi interni in legno, serramenti esterni con struttura in lamina di PVC a taglio termico, muniti di vetrocamera e avvolgibili in plastica; il bagno è piastrellato in ceramica ma ancora privo dei pezzi sanitari; è presente la predisposizione degli impianti idrico ed elettrico ed inoltre sul lastrico solare dell'edificio è presente un impianto fotovoltaico di 9 kW non ancora collegato alle unità del complesso edilizio. L'unità immobiliare ha diritto a parcheggiare un'autovettura nell'area scoperta a tal uopo vincolata (allegato n. 2 foto n. 17-18).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/08/1958 al 08/01/2008	[redacted] per 1/2 e [redacted] per 1/2 (coniugi) per acquisto fattone da potere di	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio [redacted]	30/08/1958		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	30/09/1958	13503	12516
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	19/09/1958	759	
Dal 15/06/1978 al 08/01/2008	[redacted] per 1/2 e [redacted] [redacted] per 1/2 (coniugi in regime di comunione legale dei beni) per acquisto fattone da potere di [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio [redacted] [redacted]	15/06/1978	132887	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	13/07/1978	11208	9946
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	03/07/1978	5172	
Dal 09/01/2008 al 21/10/2012	[redacted] per 1/12, [redacted] per 1/12, [redacted] per 1/12 e [redacted] per 1/12, per successione al padre [redacted] [redacted] giusta dichiarazione a fianco indicata; con la medesima successione, la moglie [redacted] ha ereditato la quota di 2/12 [redacted] [redacted]	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	04/03/2009	5729	4105
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	14/01/2009	39	337
Dal 09/01/2008 al 22/10/2012	[redacted] per 1/12, [redacted] per 1/12, [redacted] per 1/12 e [redacted] per 1/12, per la successione al padre [redacted] deceduto il 09/01/2008 [redacted] [redacted]	Accettazione Tacita di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio [redacted] [redacted]	22/10/2012	19528	10942
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	09/11/2012	20741	16990
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 19/11/2008 al 21/10/2012	██████████ per 2/12, ██████████ per 2/12, ██████████ per 2/12 e ██████████ per 2/12, per successione alla madre ██████████ deceduta il 19/11/2008, giusta dichiarazione a fianco indicata ██████████ ██████████	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	04/08/2009	19928	14426
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	16/07/2009	814	337
Dal 19/11/2008 al 22/10/2012	██████████ per 2/12, ██████████ per 2/12, ██████████ per 2/12 e ██████████ per 2/12, per la successione alla madre ██████████ ██████████ deceduta il 19/11/2008 ██████████ ██████████	Accettazione Tacita di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio ██████████ ██████████	22/10/2012	19528	10942
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	09/11/2012	20742	16991
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/10/2012 al 28/12/2015	██████████ per costruzione fattane su area, risultante anche dalla demolizione di vetuste fabbriche (indicate al foglio 65 particella 102 sub. 1-2), acquistata da potere di ██████████ ██████████ (sopra generalizzati) ██████████ ██████████	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio ██████████ ██████████	22/10/2012	19528	10942
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trapani	09/11/2012	20743	16992
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	09/11/2012	6292 Serie 1T	
Dal 29/12/2015 ad oggi	██████████ per acquisto fattone da potere della ██████████ ██████████ ██████████	Atto di Cessione di Crediti e Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio ██████████	29/12/2015	309	255
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Trapani	30/12/2015	24055	17762
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Trapani	30/12/2015	6443	

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 della sentenza di fallimento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dal certificato ipotecario del 24/06/2025 rilasciato dall'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Trapani, richiesto dal Curatore, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di Fallimento**

Trascritto a Trapani il 03/03/2022

Reg. gen. 4179 - Reg. part. 3538

Quota: 1/1

A favore di Massa dei Creditori di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Oneri di cancellazione

Da informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Trapani, si è accertato che gli oneri di cancellazione ammontano ad € 294,00.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è stato costruito dalla precedente società proprietaria [REDACTED] in virtù della Concessione Edilizia n. 1460 rilasciata dal Comune di Paceco in data 20 dicembre 2012 e della successiva Concessione Edilizia di variante n. 1521 rilasciata in data 9 giugno 2015; la precedente società ha inoltre ottenuto la conformità strutturale giusto certificato ai sensi dell'art. 28 della Legge 02.02.1974 n° 64, rilasciato dal Genio Civile di Trapani in data 10 giugno 2015 col protocollo n. 40169 (allegato

n. 5 documentazione edilizia). Ad oggi i lavori di completamento dell'intera unità immobiliare sono sospesi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

L'immobile, trattandosi di unità non ancora completa di tutti gli impianti, rientra nella casistica di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile rientra in un contesto condominiale denominato Condominio La Giarra, per cui allo stato attuale esiste una posizione debitoria, rilevabile dal bilancio (allegato n. 6) redatto dall'amministratore [REDACTED] ammontante ad Euro 4056,25 così ripartita:

- consuntivo spese anno 2025: Euro 3509,40;
- preventivo spese anno 2026: Euro 546,85.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la valutazione dei beni di cui si tratta, fra i diversi metodi estimativi dedotti dagli insegnamenti della dottrina e della giurisprudenza, il sottoscritto C.T.U. ritiene giusto adottare il metodo di stima comunemente detto a Valore Commerciale, considerandolo nella fattispecie il più attendibile al fine di conoscere rapidamente il valore economico di ogni bene. Al fine di stabilire una scala di valori in cui inserire gli immobili in questione, si è disposta una scrupolosa indagine di mercato assumendo informazioni presso operatori del settore, agenzie immobiliari, intermediari e proprietari, nonché dalle quotazioni espresse dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI 2° Sem. 2025), facendo riferimento a situazioni di mercato, pregresse ed attuali, relative alle varie località, ed apportando eventuali correttivi o adeguamenti, in relazione alle condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, tali da influenzare il prezzo al di fuori della fascia dei valori definiti.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento allo stato grezzo, posto al piano terra, ubicato a Paceco (TP) - via Marsala n. 105-107
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 686, Sub. 4, Categoria F3 (in corso di costruzione)
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Appartamento in Paceco (TP) - via Marsala n. 105-107, piano Terra	83,11 mq	650,00 €/mq	€ 54.021,50	100,00%	€ 54.021,50
				Valore di stima:	€ 54.021,50

Valore di stima: € 54.021,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Adeguamento e correzione della stima: il deprezzamento del valore del 15% a fianco indicato si applica per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria; nonché dal grado di appetibilità che assume, ad oggi, nel mercato immobiliare.	15,00	%

Valore finale di stima: € 46.000,00

Il valore finale è stato espresso in arrotondamento.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento posto al piano primo, ubicato a Paceco (TP) - via Marsala n. 105-107
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 686, Sub. 7, Categoria F3 (in corso di costruzione)
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 – Appartamento in Paceco (TP) - via Marsala n. 105-107, piano Primo	79,17 mq	1.200,00 €/mq	€ 95.004,00	100,00%	€ 95.004,00
				Valore di stima:	€ 95.004,00

Valore di stima: € 95.004,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Adeguamento e correzione della stima: il deprezzamento del valore del 15% a fianco indicato si applica per la differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria; nonché dal grado di appetibilità che assume, ad oggi, nel mercato immobiliare.	15,00	%

Valore finale di stima: € 81.000,00

Il valore finale è stato espresso in arrotondamento.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio 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 28/04/2026

L'Esperto Stimatore
Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Verbale di sopralluogo del 17/03/2026
- ✓ N° 2 - Riprese fotografiche
- ✓ N° 3 - Visura catastale storica Lotto 1
- ✓ N° 4 - Elaborato planimetrico Lotto 1
- ✓ N° 5 - Documentazione edilizia edificio Lotti 1-2
- ✓ N° 6 - Bilancio condominiale (consuntivo e preventivo) Lotti 1-2
- ✓ N° 7 - Visura catastale storica Lotto 2
- ✓ N° 8 - Elaborato planimetrico Lotto 2