
TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Martinico Antonino, nell'Esecuzione Immobiliare 92/2025 del R.G.E.
promossa da

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

contro

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



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Servitù, censo, livello, usi civici	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 92/2025 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 55.660,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14



INCARICO

All'udienza del 04/12/2025, il sottoscritto Arch. Martinico Antonino, con studio in Via San Pantaleo, 1 - 91100 - Trapani (TP), email antonino.martinico@yahoo.it, PEC antonino.martinico@archiworldpec.it, Tel. 329 4345536, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Giovan Battista Fardella, 216, piano 2

DESCRIZIONE

L'appartamento in oggetto è ubicato nel Comune di Trapani Via Giovan Battista fardella n° 216, fa parte di un maggior fabbricato con tre elevazioni fuori terra. L'edificio è formato da un piano terra con accesso in un androne condominiale con vano scala al cui interno è presente una piattaforma elevatrice. L'edificio è Censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 305 particella 425 sub. 16 con destinazione civile abitazione, di proprietà del Sig. [REDACTED].

L'appartamento in oggetto si trova al piano secondo, ha una pertinenza (singolo vano) al piano terzo (quota dei terrazzi) a cui si accede dal vano scala. E' formato da ingresso-cucina-soggiorno di mq. 22,85, lavanderia mq. 2.90, disimpegno mq. 2,00, bagno mq.3.58, disimpegno mq. 1,56, camera mq. 14.18, pertinenza di mq. 7,70. (vd. ALLEGATO 2- planimetria generale ed ALLEGATO 3- documentazione fotografica). La zona in cui ricade il fabbricato è urbanizzata. (vd. Allegati 1).

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Giovan Battista Fardella, 216, 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)

CONFINI

L'unità immobiliare confina a nord con i due appartamenti complanari dello stesso edificio e con pozzo luce, a est con proprietà **** Omissis ****, a Sud con proprietà **** Omissis ****, a Ovest con vano scala, con appartamento complanare e con proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	44,17 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	3,70 m	2
Magazzino	7,70 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	3,85 m	terzo
Totale superficie convenzionale:				67,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/12/2009 al 02/07/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 305, Part. 425, Sub. 7-5 Categoria A4 Piano 2
Dal 18/10/2011 al 23/12/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 305, Part. 425, Sub. 16, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3 VANI Rendita € 151,84 Piano 2
Dal 09/03/2026 al 18/10/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 305, Part. 425, Sub. 16, Zc. 2 Categoria A4 Cl.5, Cons. 3 VANI Rendita € 151,84 Piano 2



Il titolare catastale corrisponde a quello attuale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	305	425	16	2	A4	5	3 vani		151,84 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente agli atti.

Lo stato di fatto presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale presente agli atti. Nello specifico all'interno della cucina è stata ricavato un vano lavanderia e al piano terzo nello stato di fatto è presente un piccolo vano di pertinenza al cui interno è presente un piccolo w.c., e una scala in legno con un soppalco, nella planimetria catastale è invece indicato solamente la pertinenza; pertanto il w.c., il soppalco e la scala non risultano conformi.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Le parti comuni riguardano l'androne di ingresso, il vano scala, il pozzo luce e il terrazzo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Quanto in oggetto si trasferisce con ogni diritto, ragione, accessorio, comunanza, pertinenza e servitù, sia attiva che passiva, fra l'altro con la comunità del suolo di sedime, dell'androne d'ingresso, della scala fino ad arrivare ai lastrici solari, dei lastrici stessi e relativa area soprastante, degli impianti idrici ed elettrici, degli scarichi e dell'impianto fognante e di quanto altro di uso e godimento comune fra i proprietari delle unità immobiliari abitative dello stesso edificio, nonché con la proporzionale comunità dello spazio interno ed esterno.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



L'appartamento è posto al piano secondo, dipendente da una palazzina composta da un piano terra con un locale con destinazione commerciale, un portone di ingresso ad un vano androne-scala e di altre due sopraelevazioni con tre appartamenti per piano (n. 6 appartamenti). L'appartamento è costituito da ingresso-cucina-soggiorno, disimpegno, bagno, lavanderia, disimpegno e camera. La struttura portante dell'edificio è in muratura portante con solai piani in c.a. in opera, copertura piana a terrazzo, pareti esterne in muratura, le tramezzature interne sono in segati di tufo, la pavimentazione è in ceramica e gli infissi esterni in alluminio con vetri camera e infissi interni in legno tamburato. La scala condominiale è in pietra a rampe e gli impianti elettrici ed idrici sono sottotraccia. Di pertinenza è presente un vano al piano terzo alla quota della copertura. L'altezza interna utile è di 3,70 mt.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal Debitore **** Omissis ****..

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/07/1998 al 23/12/2009	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CAVASINO GIACOMO	02/07/1998	21858	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI TRAPANI	09/07/1998	10908	9302
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/12/2009 al 18/10/2011	**** Omissis ****	CONSERVATORIA DI TRAPANI			
		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		FIGLIOLI ROSANNA	23/12/2009	321	242
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI TRAPANI	21/01/2010	1465	1096
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/10/2011 al 09/03/2026	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PIAZZA ANTONIO ALDO	18/10/2011	53617	25906
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI TRAPANI	19/10/2011	20681	15727
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CONSERVATORIA DI TRAPANI	19/10/2011		

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 09/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascritto a TRAPANI il 05/08/2019
Reg. gen. 14474 - Reg. part. 11470
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**
Trascritto a Trapani il 09/09/2025
Reg. gen. 19282 - Reg. part. 16187
Quota: 1/1



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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **IPOTECA VOLONTARIA**

Iscritta il 07/12/2009

ai nn. 29874/5200

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis **** EX PROPRIETARIO (DURATA 15 ANNI)

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Dal P.R.G. vigente l'area su cui insiste il fabbricato si trova nella Z.T.O. A1 di cui si riporta l'estratto delle N.T.A. del vigente PRG: ART. 102 – A1 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.

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 risulta agibile.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da ricerche effettuate c/o il Comune di Trapani sono state appurate le seguenti informazioni:

Nel fabbricato sono stati eseguiti lavori riguardanti la collocazione di piattaforma elevatrice tramite autorizzazione del 10/03/2010 numero 3558/2010.

Prima della vendita è stata eseguita una pratica di frazionamento e fusione catastale (Pratica n. TP0137122).

Al piano terrazzo il locale di pertinenza ha una superficie utile pari a 7,70 mq circa ed è stato trasformato abusivamente con la realizzazione di un piccolo w.c., un soppalco e una scala.

All'interno è stato realizzato abusivamente un vano lavanderia.

Da ricerche effettuate l'immobile risulta dotato di Certificato di Abitabilità n° 29 rilasciato dal Comune di Trapani in data 07/02/2013.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE

(verrà redatto per la vendita dal c.t.u.)



- 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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 696,00

Importo medio annuo delle spese condominiali cad/uno: € 696,00.

Sono presenti oneri condominiali insoluti il cui importo ammonta a €. 18.570,60.

L'immobile ha un amministratore di condominio, le spese condominiali ammontano per la relativa quota a euro € 58 cad. mensili (per spese luce, acqua, manutenzione ordinaria 'ascensore, pulizia pozzetti, manutenzione antenna ecc.).



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Giovan Battista Fardella, 216, piano 2
L'appartamento in oggetto è ubicato nel Comune di Trapani Via Giovan Battista fardella n° 216, fa parte di un maggior fabbricato con tre elevazioni fuori terra. L'edificio è formato da un piano terra con accesso in un androne condominiale con vano scala al cui interno è presente una piattaforma elevatrice. L'edificio è Censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 305 particella 425 sub. 16 con destinazione civile abitazione, di proprietà del Sig. **** Omissis ****. L'appartamento in oggetto si trova al piano secondo, ha una pertinenza (singolo vano) al piano terzo (quota dei terrazzi) a cui si accede dal vano scala. E' formato da ingresso-cucina-soggiorno di mq. 22,85, lavanderia mq. 2.90, disimpegno mq. 2,00, bagno mq.3.58, disimpegno mq. 1,56, camera mq. 14.18, pertinenza di mq. 7,70. (vd. ALLEGATO 2- planimetria generale ed ALLEGATO 3- documentazione fotografica). La zona in cui ricade il fabbricato è urbanizzata. (vd. Allegati 1).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 305, Part. 425, Sub. 16, Zc. 2, Categoria A4.

Valore di stima del bene: € 60.660,00.

Il valore commerciale del bene pignorato 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. Inoltre il criterio di stima adottato nella presente relazione è stato quello del più probabile valore di mercato, inteso come il prezzo al quale l'immobile potrebbe essere ceduto con un contratto privato, stipulato tra un compratore e un venditore con interessi contrapposti alla data della stima. Nella prima fase del processo estimativo si è quindi venuti a conoscenza dei prezzi pagati negli ultimi anni di beni simili uniformi per caratteristiche (zona residenziale, servizi di zona e piano dell'appartamento). Per la ricerca dei dati di mercato di immobili simili, ci si è basati anche sui dati a disposizione nel settore delle agenzie immobiliari di zona. E' stato utilizzato anche come riferimento l'Osservatorio del Mercato Immobiliare con dati aggiornati al 1° semestre anno 2025, dati pubblicati sul sito dell'agenzia del territorio. Raccolti i dati necessari per effettuare una stima sintetica mono parametrica si è determinato il prezzo medio unitario (900,00 €/mq.) per immobili aventi caratteristiche omogenee. Per finire la stima si è basata dunque sul confronto, attribuendo all'immobile stimato l'equo valore, in analogia ai prezzi di mercato praticati ad altri fabbricati dello stesso genere, avvalendosi anche delle esperienze di mercato, ossia di compravendite riguardanti beni simili.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trapani (TP) - Via Giovan Battista Fardella, 216, piano 2	67,40 mq	900,00 €/mq	€ 60.660,00	100,00%	€ 60.660,00
Valore di stima:					€ 60.660,00



Valore di stima: € 60.660,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
REGOLARIZZAZIONE OPERE INTERNE	3.000,00	€
RIMOZIONE DI SOPPALCO - SCALA - WC NELLA PERTINENZA	2.000,00	€

Valore di stima al netto delle spese per la regolarizzazione: € 55.660,00

Valore di stima decurtato del 15% = 47.326,00 €

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 18/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Martinico Antonino



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - Via Giovan Battista Fardella, 216, piano 2
L'appartamento in oggetto è ubicato nel Comune di Trapani Via Giovan Battista fardella n° 216, fa parte di un maggior fabbricato con tre elevazioni fuori terra. L'edificio è formato da un piano terra con accesso in un androne condominiale con vano scala al cui interno è presente una piattaforma elevatrice. L'edificio è Censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 305 particella 425 sub. 16 con destinazione civile abitazione, di proprietà del Sig. **** Omissis ****. L'appartamento in oggetto si trova al piano secondo, ha una pertinenza (singolo vano) al piano terzo (quota dei terrazzi) a cui si accede dal vano scala. E' formato da ingresso-cucina-soggiorno di mq. 22,85, lavanderia mq. 2.90, disimpegno mq. 2,00, bagno mq.3.58, disimpegno mq. 1,56, camera mq. 14.18, pertinenza di mq. 7,70. (vd. ALLEGATO 2- planimetria generale ed ALLEGATO 3- documentazione fotografica). La zona in cui ricade il fabbricato è urbanizzata. (vd. Allegati 1).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 305, Part. 425, Sub. 16, Zc. 2, Categoria A4
Destinazione urbanistica: Dal P.R.G. vigente l'area su cui insiste il fabbricato si trova nella Z.T.O. A1 di cui si riporta l'estratto delle N.T.A. del vigente PRG: ART. 102 – A1 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.

Prezzo base d'asta: € 47.326,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 92/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 55.660,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Trapani (TP) - Via Giovan Battista Fardella, 216, piano 2		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 305, Part. 425, Sub. 16, Zc. 2, Categoria A4	Superficie	67,40 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	L'appartamento in oggetto è ubicato nel Comune di Trapani Via Giovan Battista fardella n° 216, fa parte di un maggior fabbricato con tre elevazioni fuori terra. L'edificio è formato da un piano terra con accesso in un androne condominiale con vano scala al cui interno è presente una piattaforma elevatrice. L'edificio è Censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 305 particella 425 sub. 16 con destinazione civile abitazione, di proprietà del Sig. **** Omissis ****. L'appartamento in oggetto si trova al piano secondo, ha una pertinenza (singolo vano) al piano terzo (quota dei terrazzi) a cui si accede dal vano scala. E' formato da ingresso-cucina-soggiorno di mq. 22,85, lavanderia mq. 2.90, disimpegno mq. 2,00, bagno mq.3.58, disimpegno mq. 1,56, camera mq. 14.18, pertinenza di mq. 7,70. (vd. ALLEGATO 2- planimetria generale ed ALLEGATO 3- documentazione fotografica). La zona in cui ricade il fabbricato è urbanizzata. (vd. Allegati 1).		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal Debitore **** Omissis ****.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA**

Iscritta il 07/12/2009

ai nn. 29874/5200

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis **** EX PROPRIETARIO (DURATA 15 ANNI)

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**

Trascritto a TRAPANI il 05/08/2019

Reg. gen. 14474 - Reg. part. 11470

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE**

Trascritto a Trapani il 09/09/2025

Reg. gen. 19282 - Reg. part. 16187

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

