

TRIBUNALE DI TRAPANI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Rizzo Claudio, nell'Esecuzione Immobiliare 99/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA.....	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA.....	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA.....	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA.....	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA.....	8



Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA.....	9
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA.....	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA.....	10
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA.....	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA.....	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA.....	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA.....	11
Stato di occupazione	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA.....	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA.....	11
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA.....	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA.....	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA.....	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA.....	13
Normativa urbanistica	14



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA.....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA.....	14
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA.....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA.....	15
Vincoli od oneri condominiali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA.....	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA.....	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Riepilogo bando d'asta.....	18
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 99/2025 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 53.072,00	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA.....	21
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA.....	21



INCARICO

All'udienza del 27/01/2026, il sottoscritto Ing. Rizzo Claudio, con studio in Via Alcamo, 104 - 91100 - Trapani (TP), email ingclaudiorizzo@hotmail.com, PEC claudio.rizzo1@ingpec.eu, Tel. 338 8702911, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/01/2026 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 DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL MANDORLO NUMERO 40 (PRECEDENTEMENTE NUMERO 24), 91100, PIANO TERRA

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE IN PESSIME CONDIZIONI.

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 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL MANDORLO NUMERO 40 (PRECEDENTEMENTE NUMERO 24), 91100, PIANO TERRA

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE IN PESSIME CONDIZIONI.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL MANDORLO NUMERO 40 (PRECEDENTEMENTE NUMERO 24), 91100, PIANO TERRA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL MANDORLO NUMERO 40 (PRECEDENTEMENTE NUMERO 24), 91100, PIANO TERRA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL MANDORLO NUMERO 40 (PRECEDENTEMENTE NUMERO 24), 91100, PIANO TERRA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL MANDORLO NUMERO 40 (PRECEDENTEMENTE NUMERO 24), 91100, PIANO TERRA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL MANDORLO NUMERO 40
(PRECEDENTEMENTE NUMERO 24), 91100, PIANO TERRA

LATO NORD: BENE IMMOBILE (NON COINVOLTO IN QUESTA ESECUZIONE IMMOBILIARE) FOGLIO DI MAPPA numero 02, PARTICELLE numeri 145 e 146.

LATO EST: BENE IMMOBILE (NON COINVOLTO IN QUESTA ESECUZIONE IMMOBILIARE) FOGLIO DI MAPPA numero 02, PARTICELLA numeri 149.

LATO SUD: BENE IMMOBILE (NON COINVOLTO IN QUESTA ESECUZIONE IMMOBILIARE) FOGLIO DI MAPPA numero 02, PARTICELLE numeri 153 e 154.

LATO OVEST: VIA DEL MANDORLO.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL MANDORLO NUMERO 40
(PRECEDENTEMENTE NUMERO 24), 91100, PIANO TERRA

LATO NORD: BENE IMMOBILE (NON COINVOLTO IN QUESTA ESECUZIONE IMMOBILIARE) FOGLIO DI MAPPA numero 02, PARTICELLE numeri 145 e 146.

LATO EST: BENE IMMOBILE (NON COINVOLTO IN QUESTA ESECUZIONE IMMOBILIARE) FOGLIO DI MAPPA numero 02, PARTICELLA numeri 149.

LATO SUD: BENE IMMOBILE (NON COINVOLTO IN QUESTA ESECUZIONE IMMOBILIARE) FOGLIO DI MAPPA numero 02, PARTICELLE numeri 153 e 154.

LATO OVEST: VIA DEL MANDORLO.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL MANDORLO NUMERO 40
(PRECEDENTEMENTE NUMERO 24), 91100, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	48,00 mq	56,00 mq	0,85	47,60 mq	2,85 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				47,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				47,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL MANDORLO NUMERO 40
(PRECEDENTEMENTE NUMERO 24), 91100, PIANO TERRA



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	38,00 mq	42,00 mq	0,9	37,80 mq	2,85 m	TERRA
Totale superficie convenzionale:				37,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL MANDORLO NUMERO 40 (PRECEDENTEMENTE NUMERO 24), 91100, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/09/1967 al 20/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 152, Sub. 2 Categoria A4, Cons. 3,5 VANI Superficie catastale 56 mq Rendita € 130,15 Piano TERRA

IL TITOLARE CATASTALE CORRISPONDE CON QUELLO REALE.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL MANDORLO NUMERO 40 (PRECEDENTEMENTE NUMERO 24), 91100, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 13/12/2000 al 20/02/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 152, Sub. 3 Categoria A4, Cons. 2,5 VANI Superficie catastale 42 mq Rendita € 92,96 Piano TERRA

IL TITOLARE CATASTALE CORRISPONDE CON QUELLO REALE.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL MANDORLO NUMERO 40 (PRECEDENTEMENTE NUMERO 24), 91100, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	152	2		A4		3,5 VANI	56 mq	130,15 €	TERRA	

Corrispondenza catastale

L' APPARTAMENTO FA PARTE DI UN MAGGIOR EDIFICIO CHE RISULTA ESSERE STATO COSTRUITO IN DATA DI MOLTO ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967. NON E' PRESENTE NESSUNA PLANIMETRIA CATASTALE PRESSO L' AGENZIA DEL TERRITORIO DI TRAPANI. A TAL PROPOSITO, VEDASI RICHIESTA SCRITTA INOLTRATA DALLO SCRIVENTE C.T.U. ALL' AGENZIA DEL TERRITORIO E RELATIVA RISPOSTA NEGATIVA RICEVUTA.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL MANDORLO NUMERO 40 (PRECEDENTEMENTE NUMERO 24), 91100, PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	152	3		A4		2,5 VANI	42 mq	92,96 €	TERRA	

Corrispondenza catastale

L' APPARTAMENTO FA PARTE DI UN MAGGIOR EDIFICIO CHE RISULTA ESSERE STATO COSTRUITO IN DATA DI MOLTO ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967. NON E' PRESENTE NESSUNA PLANIMETRIA CATASTALE PRESSO L' AGENZIA DEL TERRITORIO DI TRAPANI. A TAL PROPOSITO, VEDASI RICHIESTA SCRITTA INOLTRATA DALLO SCRIVENTE C.T.U. ALL' AGENZIA DEL TERRITORIO E RELATIVA RISPOSTA NEGATIVA RICEVUTA.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL MANDORLO NUMERO 40 (PRECEDENTEMENTE NUMERO 24), 91100, PIANO TERRA



BENE IMMOBILE UBICATO AL PIANO TERRA. SI ACCEDE ALL' APPARTAMENTO TRAMITE IL VANO SCALA CONDOMINIALE.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL MANDORLO NUMERO 40 (PRECEDENTEMENTE NUMERO 24), 91100, PIANO TERRA

BENE IMMOBILE UBICATO AL PIANO TERRA. SI ACCEDE ALL' APPARTAMENTO TRAMITE IL VANO SCALA CONDOMINIALE.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL MANDORLO NUMERO 40 (PRECEDENTEMENTE NUMERO 24), 91100, PIANO TERRA

L' APPARTAMENTO VERSA IN PESSIMO STATO DI CONSERVAZIONE. ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO, FEBBRAIO 2026, IL BENE IMMOBILE E' ABITATO DAL DEBITORE ESECUTATO E DA SUO FIGLIO MINORENNE. IL BENE IMMOBILE PER IL QUALE SI PROCEDE HA BISOGNO DI LAVORI DI RIPRISTINO. CI SONO MACCHIE DI MUFFA SULLE PARETI. CI SONO TRACCE DI UMIDITA' SUL TETTO. QUESTO APPARTAMENTO E' COSTITUITO DA: UN PICCOLO VANO APERTO PRIMA DELL' INGRESSO NELL' IMMOBILE, UN PICCOLO LOCALE INGRESSO, UNA CUCINA, UN PICCOLO BAGNO, NON E' PRESENTE NESSUNA CAMERA DA LETTO POICHE' ESSE SONO STATE RICAVATE NEL SECONDO BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STESSA ESECUZIONE IMMOBILIARE. QUESTO BENE IMMOBILE, DI FATTO, E' ADIBITO A "ZONA GIORNO". L' INGRESSO E' UNICO. ENTRANDO A SINISTRA SI ACCEDE ALLA "ZONA GIORNO". ENTRANDO A DESTRA SI ACCEDE ALLA "ZONA NOTTE".

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL MANDORLO NUMERO 40 (PRECEDENTEMENTE NUMERO 24), 91100, PIANO TERRA

L' APPARTAMENTO VERSA IN PESSIMO STATO DI CONSERVAZIONE. ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO, FEBBRAIO 2026, IL BENE IMMOBILE E' ABITATO DAL DEBITORE ESECUTATO E DA SUO FIGLIO MINORENNE. IL BENE IMMOBILE PER IL QUALE SI PROCEDE HA BISOGNO DI LAVORI DI RIPRISTINO. CI SONO MACCHIE DI MUFFA SULLE PARETI. CI SONO TRACCE DI UMIDITA' SUL TETTO. QUESTO APPARTAMENTO E' COSTITUITO DA: UN PICCOLO LOCALE INGRESSO, UN CORRIDOIO TRAMITE IL QUALE E' POSSIBILE ACCEDERE AD UN PICCOLO BAGNO ED A DUE PICCOLE STANZE DA LETTO. E' PRESENTE ANCHHE UN PICCOLO BAGNO. QUESTO BENE IMMOBILE, DI FATTO, E' ADIBITO A "ZONA NOTTE". L' INGRESSO E' UNICO. ENTRANDO A SINISTRA SI ACCEDE ALLA "ZONA GIORNO". ENTRANDO A DESTRA SI ACCEDE ALLA "ZONA NOTTE".

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL MANDORLO NUMERO 40 (PRECEDENTEMENTE NUMERO 24), 91100, PIANO TERRA

LA PARTE COMUNE E' RAPPRESENTATA DAL PORTONE DI INGRESSO SU PUBBLICA VIA (VIA DEL MANDORLO) E DAL RELATIVO VANO SCALA CONDOMINIALE.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL MANDORLO NUMERO 40 (PRECEDENTEMENTE NUMERO 24), 91100, PIANO TERRA



LA PARTE COMUNE E' RAPPRESENTATA DAL PORTONE DI INGRESSO SU PUBBLICA VIA (VIA DEL MANDORLO) E DAL RELATIVO VANO SCALA CONDOMINIALE.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL MANDORLO NUMERO 40 (PRECEDENTEMENTE NUMERO 24), 91100, PIANO TERRA

Internamente l' appartamento risulta mediocrementemente rifinito al civile, con pavimentazione in ceramica del tipo "SCAGLIETTA". Le pareti sono intonacate, però presentano evidenti tracce di muffa ed umidità. Il bagno presenta piastrellatura in ceramica alle pareti ed è completo dei relativi sanitari. L' acqua calda sanitaria viene prodotta tramite uno scaldabagno elettrico. L' appartamento è dotato di un unico vecchio climatizzatore d' aria per il raffrescamento estivo.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL MANDORLO NUMERO 40 (PRECEDENTEMENTE NUMERO 24), 91100, PIANO TERRA

Internamente l' appartamento risulta mediocrementemente rifinito al civile, con pavimentazione in ceramica del tipo "SCAGLIETTA". Le pareti sono intonacate, però presentano evidenti tracce di muffa ed umidità. Il bagno presenta piastrellatura in ceramica alle pareti ed è completo dei relativi sanitari. L' acqua calda sanitaria viene prodotta tramite uno scaldabagno elettrico. L' appartamento è dotato di un unico vecchio climatizzatore d' aria per il raffrescamento estivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL MANDORLO NUMERO 40 (PRECEDENTEMENTE NUMERO 24), 91100, PIANO TERRA

L' IMMOBILE RISULTA ESSERE OCCUPATO DAL DEBITORE ESECUTATO E DA SUO FIGLIO (MINORENNE ALLA DATA DI STESURA DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL MANDORLO NUMERO 40 (PRECEDENTEMENTE NUMERO 24), 91100, PIANO TERRA

IL BENE IMMOBILE RISULTA ESSERE OCCUPATO DAL DEBITORE ESECUTATO E DA SUO FIGLIO (MINORENNE ALLA DATA DI STESURA DELLA RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE).



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL MANDORLO NUMERO 40 (PRECEDENTEMENTE NUMERO 24), 91100, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/06/2000 al 20/02/2026	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. DANIELE PIZZO	26/06/2000	345	124
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRAPANI	07/07/2000	12573	10111
		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.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL MANDORLO NUMERO 40 (PRECEDENTEMENTE NUMERO 24), 91100, PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/2000 al 20/02/2026	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA IMMOBILIARE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO DOTT. DANIELE PIZZO	13/12/2000	652	201
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TRAPANI	15/12/2000	21679	17414
		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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL MANDORLO NUMERO 40 (PRECEDENTEMENTE NUMERO 24), 91100, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 20/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TRAPANI il 16/12/2021
Reg. gen. 25051 - Reg. part. 1857
Quota: INTERA
Importo: € 20.077,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a TRAPANI il 28/07/2025
Reg. gen. 20594 - Reg. part. 17293
Quota: INTERA
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL MANDORLO NUMERO 40 (PRECEDENTEMENTE NUMERO 24), 91100, PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di TRAPANI aggiornate al 20/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TRAPANI il 16/12/2021
Reg. gen. 25051 - Reg. part. 1857
Quota: INTERA
Importo: € 20.077,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a TRAPANI il 28/07/2025
Reg. gen. 20594 - Reg. part. 17293
Quota: INTERA
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL MANDORLO NUMERO 40
(PRECEDENTEMENTE NUMERO 24), 91100, PIANO TERRA

IMMOBILE COSTRUITO IN DATA DI MOLTO ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967. NON E' STATO POSSIBILE REPERIRE NESSUNA DOCUMENTAZIONE TECNICA.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL MANDORLO NUMERO 40
(PRECEDENTEMENTE NUMERO 24), 91100, PIANO TERRA

IMMOBILE COSTRUITO IN DATA DI MOLTO ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967. NON E' STATO POSSIBILE REPERIRE NESSUNA DOCUMENTAZIONE TECNICA.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL MANDORLO NUMERO 40
(PRECEDENTEMENTE NUMERO 24), 91100, PIANO TERRA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

IMMOBILE COSTRUITO IN DATA DI MOLTO ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967. NON E' STATO POSSIBILE REPERIRE NESSUNA DOCUMENTAZIONE TECNICA.

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.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL MANDORLO NUMERO 40 (PRECEDENTEMENTE NUMERO 24), 91100, PIANO TERRA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

IMMOBILE COSTRUITO IN DATA DI MOLTO ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967. NON E' STATO POSSIBILE REPERIRE NESSUNA DOCUMENTAZIONE TECNICA.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL MANDORLO NUMERO 40 (PRECEDENTEMENTE NUMERO 24), 91100, PIANO TERRA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL MANDORLO NUMERO 40 (PRECEDENTEMENTE NUMERO 24), 91100, PIANO TERRA



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, ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima, 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.

ATTENZIONE: il C.T.U. ha unificato i due beni immobili in UN UNICO LOTTO DI VENDITA poichè, in realtà, trattasi di due piccoli beni immobili che, nel tempo, sono stati unificati. Uno dei due beni immobili rappresenta la cosiddetta "zona giorno", mentre l' altro rappresenta la "zona notte".

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

- Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA
APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE IN PESSIME CONDIZIONI.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 152, Sub. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 38.080,00
- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA
APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE IN PESSIME CONDIZIONI.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 152, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 30.240,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA	47,60 mq	800,00 €/mq	€ 38.080,00	100,00%	€ 38.080,00



Bene N° 2 - Appartamento Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA	37,80 mq	800,00 €/mq	€ 30.240,00	100,00%	€ 30.240,00
Valore di stima:					€ 68.320,00

Valore di stima: € 68.320,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 53.072,00

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 24/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Rizzo Claudio



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA
APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE IN PESSIME CONDIZIONI.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 152, Sub. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: IMMOBILE COSTRUITO IN DATA DI MOLTO ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967. NON E' STATO POSSIBILE REPERIRE NESSUNA DOCUMENTAZIONE TECNICA.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA
APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE IN PESSIME CONDIZIONI.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 152, Sub. 3, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: IMMOBILE COSTRUITO IN DATA DI MOLTO ANTECEDENTE AL 01 SETTEMBRE 1967. NON E' STATO POSSIBILE REPERIRE NESSUNA DOCUMENTAZIONE TECNICA.

Prezzo base d'asta: € 53.072,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 99/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 53.072,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 152, Sub. 2, Categoria A4	Superficie	47,60 mq
Stato conservativo:	L' APPARTAMENTO VERSA IN PESSIMO STATO DI CONSERVAZIONE. ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO, FEBBRAIO 2026, IL BENE IMMOBILE E' ABITATO DAL DEBITORE ESECUTATO E DA SUO FIGLIO MINORENNE. IL BENE IMMOBILE PER IL QUALE SI PROCEDE HA BISOGNO DI LAVORI DI RIPRISTINO. CI SONO MACCHIE DI MUFFA SULLE PARETI. CI SONO TRACCE DI UMIDITA' SUL TETTO. QUESTO APPARTAMENTO E' COSTITUITO DA: UN PICCOLO VANO APERTO PRIMA DELL' INGRESSO NELL' IMMOBILE, UN PICCOLO LOCALE INGRESSO, UNA CUCINA, UN PICCOLO BAGNO, NON E' PRESENTE NESSUNA CAMERA DA LETTO POICHE' ESSE SONO STATE RICAVATE NEL SECONDO BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STESSA ESECUZIONE IMMOBILIARE. QUESTO BENE IMMOBILE, DI FATTO, E' ADIBITO A "ZONA GIORNO". L' INGRESSO E' UNICO. ENTRANDO A SINISTRA SI ACCEDE ALLA "ZONA GIORNO". ENTRANDO A DESTRA SI ACCEDE ALLA "ZONA NOTTE".		
Descrizione:	APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE IN PESSIME CONDIZIONI.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L' IMMOBILE RISULTA ESSERE OCCUPATO DAL DEBITORE ESECUTATO E DA SUO FIGLIO (MINORENNE ALLA DATA DI STESURA DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE).		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Trapani (TP) - VIA DEL MANDORLO numero 40 (precedentemente numero 24), 91100, piano TERRA		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 152, Sub. 3, Categoria A4	Superficie	37,80 mq
Stato conservativo:	L' APPARTAMENTO VERSA IN PESSIMO STATO DI CONSERVAZIONE. ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO, FEBBRAIO 2026, IL BENE IMMOBILE E' ABITATO DAL DEBITORE ESECUTATO E DA SUO FIGLIO MINORENNE. IL BENE IMMOBILE PER IL QUALE SI PROCEDE HA BISOGNO DI LAVORI DI RIPRISTINO. CI SONO MACCHIE DI MUFFA SULLE PARETI. CI SONO TRACCE DI UMIDITA' SUL TETTO. QUESTO APPARTAMENTO E' COSTITUITO DA: UN PICCOLO LOCALE INGRESSO, UN CORRIDOIO TRAMITE IL QUALE E' POSSIBILE ACCEDERE AD UN PICCOLO BAGNO ED A DUE PICCOLE STANZE DA LETTO. E' PRESENTE ANCHHE UN PICCOLO BAGNO. QUESTO BENE IMMOBILE, DI FATTO, E' ADIBITO A "ZONA NOTTE". L' INGRESSO E' UNICO. ENTRANDO A SINISTRA SI ACCEDE ALLA "ZONA GIORNO". ENTRANDO A DESTRA SI ACCEDE ALLA "ZONA NOTTE".		
Descrizione:	APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE IN PESSIME CONDIZIONI.		



Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	IL BENE IMMOBILE RISULTA ESSERE OCCUPATO DAL DEBITORE ESECUTATO E DA SUO FIGLIO (MINORENNE ALLA DATA DI STESURA DELLA RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE).



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL MANDORLO NUMERO 40
(PRECEDENTEMENTE NUMERO 24), 91100, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TRAPANI il 16/12/2021
Reg. gen. 25051 - Reg. part. 1857
Quota: INTERA
Importo: € 20.077,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a TRAPANI il 28/07/2025
Reg. gen. 20594 - Reg. part. 17293
Quota: INTERA
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A TRAPANI (TP) - VIA DEL MANDORLO NUMERO 40
(PRECEDENTEMENTE NUMERO 24), 91100, PIANO TERRA

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a TRAPANI il 16/12/2021
Reg. gen. 25051 - Reg. part. 1857
Quota: INTERA
Importo: € 20.077,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**
Trascritto a TRAPANI il 28/07/2025
Reg. gen. 20594 - Reg. part. 17293
Quota: INTERA
A favore di **** Omissis ****



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

