
TRIBUNALE DI TRAPANI

UFFICIO PROCEDURE CONCURSUALI

Perizia dell'Esperto Stimatore

Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe,

nella procedura di Liquidazione Giudiziale **n. 5/2026**

nei confronti di

Curatore: ***Avv. Vincenzo Norrito***

Giudice Delegato: ***Dott.ssa Anna Loredana Ciulla***

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	4
Descrizione e caratteristiche costruttive prevalenti	4
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Stima / Formazione lotti	8

INCARICO

Con provvedimento notificato in data 25/03/2026, autorizzazione concessa dal Giudice Delegato in data 24/03/2026 previa istanza del Curatore Avv. Vincenzo Norrito, al sottoscritto Per. Agr. Geom. Napoli Giuseppe, con studio in Corso Italia, 63 - 91100 - Trapani (TP), email napoligiuseppe@libero.it, PEC giuseppe.napoli@peritiagrari.pro, Tel. 0923872834, Fax 0923872834, è stato conferito l'incarico di Esperto Stimatore nel Procedimento di Liquidazione Giudiziale n. 5/2026.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Trapani (TP) - Via Proserpina, Contrada Kappa Santa - Fontanelle - Quartiere Villa Rosina (Coord. Geografiche: N 30°00'8621" E 12°56'2393")

Il sopralluogo presso l'immobile è stato eseguito dallo scrivente Perito, in data 30 marzo 2026 alle ore 16,00 (allegato n. 1 verbale di sopralluogo).

DESCRIZIONE

Lotto di terreno esteso mq 490,00 al netto dello stillicidio stradale della via di accesso, censito al catasto terreni al foglio 12 particella 399

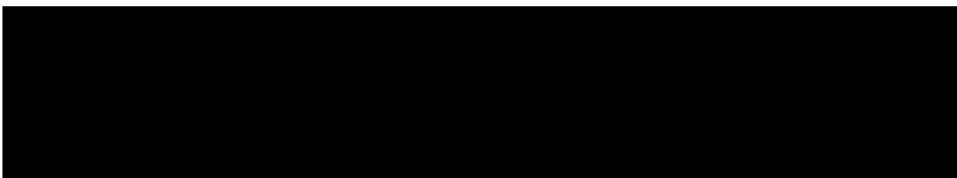
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Trapani (TP) - Via Proserpina, Contrada Kappa Santa - Fontanelle Quartiere Villa Rosina

TITOLARITÀ

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

- 

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

CONFINI

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lotto di terreno edificabile in parte C1 e in parte Fcom	490,00 mq	549,00 mq	0,8925	489,98 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				489,98 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				489,98 mq		

Nella superficie lorda di mq 549,00 è compresa la superficie della rata di comunità sulla via di accesso in metri quadrati sessanta (mq 60).

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	399				Seminativo	1	04.90	4,05 €	1,64 €	

(allegato n. 3 visura catastale storica)

STATO CONSERVATIVO

l'intero lotto ad oggi si presenta con piano di campagna in buona parte ricoperto da sfabbricidi derivanti da materiali edilizi dismessi, e in parte come deposito temporaneo di elementi e attrezzature per l'edilizia.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE PREVALENTI

L'immobile in esame è un lotto di terreno esteso mq 490,00 in misura reale, al netto dello stillicidio stradale di mq 60 corrispondente alla rata di comunità della via di accesso (lato est), sito nel Comune di Trapani, nella Contrada Kappa Santa - Fontanelle, prospiciente sul distacco della stradella di accesso denominata via Proserpina.



FIGURA 1: PAANORAMICVA DEL LOTTO RILEVATA DA GOOGLE ERATH

Detto lotto, ubicato nella parte periferica sud-est del centro abitato di Trapani e precisamente ai margini della zona di espansione del nuovo quartiere di "Villa Rosina", è facilmente raggiungibile dallo scorrimento veloce di accesso e uscita della città e successivamente dalle principali strade di accesso Via delle Amazzoni o via Calipso che si congiungono perpendicolarmente con la via Proserpina.

Il lotto di terreno in descrizione, di forma geometrica assimilabile ad un rettangolo (allegato n. 4 stralcio catastale), si presenta interamente recintato e precisamente dal lato nord con muro di confine e fabbricato di proprietà di terzi, dai lati sud ed ovest con recinzione metallica e dal lato est con altra recinzione metallica e con cancello d'ingresso carrabile realizzato con materiali di recupero; le caratteristiche agronomiche identificano un fondo originariamente di natura agricola, con giacitura pianeggiante e con orientamento est-ovest.



FIGURA 2: STRALCIO FOGLIO DI MAPPA

In riscontro a quanto accertato nel corso del sopralluogo, si rileva che il fondo è in totale stato di abbandono e da alcuni anni (presumibilmente dall'acquisto) il piano di campagna è utilizzato dalla ditta proprietaria, come deposito temporaneo di sfabbricidi di natura edilizia, oltre alla presenza di diverso materiale di carpenteria (tavole e listelli in legno), vari fusti in plastica (ex contenitori di pitture varie) e sacchetti con all'interno altri materiali vari non identificabili (allegato n. 2 riprese fotografiche).



FIGURA 3: PANORAMICA INGRESSO DEL LOTTO.

In prossimità del confine nord, è presente un box metallico di mq 15 circa, installato senza alcuna preventiva autorizzazione, con all'interno altro materiale da bonificare; sempre in prossimità del confine nord, sono presenti due alberi di ulivo adulti in buono stato vegetativo.

Da una sommaria ricognizione del luogo, si ritiene precisare che al fine di riconoscere al bene in questione i requisiti minimi di commerciabilità, per l'uso ad oggi a cui è destinata l'area, è necessario procedere ad un sostanziale intervento di bonifica con il conferimento in pubblica discarica del materiale rinvenuto e stimato in oltre 20 mc, che prevede la selezione dei materiali, le analisi tipologiche obbligatorie finalizzate a determinare la pericolosità dei materiali e la loro ammissibilità in discarica, il caricamento in cassoni ed il conferimento in pubblica discarica autorizzata, il tutto stimato forfettariamente per un importo di € 5.500,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il lotto di terreno è nella disponibilità della medesima ditta

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/04/2001 al 31/07/2023	medesima ditta nata a Trapani il 17.07.1959), per acquisto fattone da	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Antonio Aldo Piazza	20/04/2001	42706	

			Trascrizione			
			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			Trapani	24/04/2001	8995	7657
			Registrazione			
			Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			Trapani	03/05/2001	228	
Dal 01/08/2023 ad oggi	L. er la isto ratore e regale rappresenatà e da e e sopra generalizzau), con l'atto a fianco indicato		Atto di Compravendita			
			Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			notaio Filippo Maria Serio	01/08/2023	14352	10898
			Trascrizione			
			Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			Trapani	10/08/2023	17187	14181
			Registrazione			
			Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			Trapani	10/08/2023	6098 Serie 1T	

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

Dalla visura ipotecaria effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Trapani (allegato n. 5 ispezione ipotecaria) aggiornata al 10/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Trapani il 28/11/2024
Reg. gen. 24532 - Reg. part. 1912
Quota: 1/1
Importo: € 80.000,00

Capitale: € 80.000,00

Rogante: Tribunale di Ragusa

Data: 18/10/2024

N° repertorio: 2032/2024

- **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Trapani il 29/09/2025

Reg. gen. 20656 - Reg. part. 2129

Quota: 1/1

Importo: € 379.957,52

A favore di Agenzia delle Entrate Riscossione

N° repertorio: 269/29925

Oneri di cancellazione

Da informazioni acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Trapani, si è accertato che attualmente gli oneri di cancellazione ammontano ad € 588,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di terreno di cui trattasi, secondo il vigente Piano Regolatore Generale di Trapani (Prescrizioni Esecutive e il Regolamento Edilizio), approvato con D.D.G. n° 42/D.R.U. del 12/02/2010, pubblicato sulla G.U.R.S. n° 19 del 16/04/2010, nonché la determina dirigenziale n. 209 del 18.05.2011 riguardante la rielaborazione parziale del suddetto PRG, ricade:

- in parte in zona "C.2" area di espansione edilizia di tipo residenziale, di margine urbano e delle frazioni a bassa densità, con indice di edificabilità fondiaria 0,75 mc/mq, su lotto minimo di 600 mq;

- in parte in zona "Fcom" area destinata ad attrezzature e impianti per il commercio degli esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita, a carattere stabile o periodico, permanente o saltuario, con indice di edificabilità fondiaria 1,50 mc/mq.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Per la valutazione del bene 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, 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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Lotto di terreno esteso mq 490,00 al netto dello stillicidio stradale della via di accesso ubicato a Trapani (TP) - Via Proserpina, Contrada Kappa Santa – Fontanelle, Quartiere Villa Rosina.
- Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 399, Qualità Seminativo
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 - Terreno in Trapani (TP) - Via Proserpina, Contrada Kappa Santa – Fontanelle , Quartiere Villa Rosina	489,98 mq	25,00 €/mq	€ 12.249,50	100,00%	€ 12.249,50
				Valore di stima:	€ 12.249,50

Valore di stima: € 12.249,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri per intervento di bonifica - rimozione sfabbricidi	5.500,00	€
Adeguamento e correzione della stima: il deprezzamento del valore del 10% 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.☒	10,00	%

Valore finale di stima: € 6.000,00

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 20/04/2026

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Verbale di sopralluogo del 30/03/2026
- ✓ N° 2 - Riprese fotografiche
- ✓ N° 3 - Visura catastale storica
- ✓ N° 4 - Stralcio catastale
- ✓ N° 5 - Ispezione ipotecaria per immobile